

## TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

### SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. **Dott.ssa Stefania Bruno**

R.G.E.: **n. 67/2023**

Creditore: **AURELIA SPV S.r.l.**

Debitore: **XXXXXXXXXXXXXX**

Creditore Intervento: **ALPHA HODING S.r.l.**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICO ESTIMATIVA

### INDICE

- **INCARICO** \_\_\_\_\_ da Pag. 02
- **SVOLGIMENTO INCARICO** \_\_\_\_\_ da Pag. 02
- **QUESITO 1 – Completezza documentazione** \_\_\_\_\_ da Pag. 02
- **QUESITO 2 – Certificati debitore/Atti di provenienza** \_\_ da Pag. 03
- **QUESITO 3 – Ispezioni ipotecarie** \_\_\_\_\_ da Pag. 05
- **QUESITO 4 – Dati catastali** \_\_\_\_\_ da Pag. 08
- **QUESITO 5 – Conformità atto di pignoramento** \_\_\_\_\_ da Pag. 09
- **QUESITO 6 – Descrizione beni pignorati** \_\_\_\_\_ da Pag. 10
- **QUESITO 7 – Conformità Catastale** \_\_\_\_\_ da Pag. 13
- **QUESITO 8 – Strumento Urbanistico Comunale** \_\_\_\_\_ da Pag. 14
- **QUESITO 9 – Conformità Urbanistica** \_\_\_\_\_ da Pag. 14
- **QUESITO 10 – APE** \_\_\_\_\_ da Pag. 17
- **QUESITO 11 – Formazione Lotti** \_\_\_\_\_ da Pag. 17
- **QUESITO 12 – Giudizio di divisibilità** \_\_\_\_\_ da Pag. 17
- **QUESITO 13 – Stato occupazionale immobili** \_\_\_\_\_ da Pag. 18
- **QUESITO 14 – Vincoli** \_\_\_\_\_ da Pag. 20
- **QUESITO 15 – Posizione Condominiale** \_\_\_\_\_ da Pag. 20
- **QUESITO 16 – Diritti demaniali o usi civici** \_\_\_\_\_ da Pag. 21
- **QUESITO 17 – Determinazione valore** \_\_\_\_\_ da Pag. 21
- **ALLEGATI** \_\_\_\_\_ da Pag. 26



## A. INCARICO

Il sottoscritto Geometra Gianfranco Scarmozzino, nato a Prato il 29/09/1977, Codice Fiscale SCRGFR77P29G999J, con studio professionale in Prato (PO), Via Mino da Fiesole n. 5, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Prato al n. 724, nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari **dott.ssa Stefania Bruno** con provvedimento notificato in data 02/02/2024, in qualità di Perito Estimatore ha prestato giuramento di rito in modalità telematica in data 09/02/2024 impegnandosi a rispondere ai quesiti posti e di seguito descritti:

## B. SVOGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno **28/03/2024** alle ore 09:10, presso gli immobili oggetto di pignoramento ubicati nel comune di Prato (PO), Via del Cassero n. 16/3 – 16/4, previa comunicazione inviata alle parti a mezzo PEC in data 14/03/2024.

Durante il sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U. con collaboratrice, il custode giudiziario nella persona del Geom. Alessio Trappoloni, l'Arch. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, il quale si è congedato alle ore 10.00, in qualità di socio dello studio occupante dei beni pignorati.

Non era presente la parte debitrice.

Vista l'impossibilità nel poter visionare il posto auto meccanizzato, per mancanza di chiavi, è stato successivamente fissato un ulteriore sopralluogo, proposto per le ore 14.30 del giorno **10/07/2024** ed effettuato alle ore 12.30, previa comunicazione inviata alle parti a mezzo PEC in data 05/07/2024.

In tale occasione non è stato ulteriormente possibile visionare il posto auto per carenza di chiavi.

Si precisa quindi che alla data del sopralluogo le unità immobiliari in oggetto risultavano **OCCUPATE DA PERSONE E COSE.**

Nelle date successive le operazioni sono continuate con le indagini del caso presso gli uffici pubblici competenti, oltre alle ricerche di mercato nel settore immobiliare locale.

### **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;*



Il sottoscritto C.T.U. in riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, siti in Prato, Via del Cassero n. 16/3 e 16/4, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Prato come segue, ha potuto constatare che la documentazione richiesta, e di seguito descritta, è conforme a quanto previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c. quale:

- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta in data 02/08/2023 dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo (PA);
- Per quanto riguarda l'estratto del catasto, il sottoscritto, per completezza, ha provveduto ad acquisire telematicamente tutta la documentazione utile presso l'ufficio provinciale dei servizi catastali.

1. ABITAZIONE

- Foglio **49**, particella **140**, subalterno **503**, categoria **A/2**, classe 5, consistenza 6,5 vani

2. POSTO AUTO MECCANIZZATO

- Foglio **49**, particella **140**, subalterno **524**, categoria **C/6**, classe 7, consistenza 14 mq

**QUESITO 2**

2) *ove non presenti in atti, **acquisire** certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto 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);*

**ACQUISIZIONE CERTIFICATI**

In risposta al presente quesito, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad acquisire presso gli uffici preposti, i seguenti certificati ed estratti:

- Certificato Anagrafico di Stato Civile;
- Certificato di Stato di Famiglia;
- Certificato di Residenza;
- Certificato di Residenza Storico;
- Certificato di Matrimonio;
- Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio.

Dall'analisi di detti documenti si evince quanto segue:

Il Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, quale debitore, è nato a **XXXXX (XX)** il **XX/XX/XXXX**, Codice Fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e risiede in **XXXXX (XX)**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** n. **XXXX** – Interno n. **XX**.

Sulla base di quanto riportato sull'estratto di matrimonio, il debitore risulta aver contratto matrimonio a **XXXXXX (XX)** in data **XX/XX/XXXX** con la sig.ra **XXXXXXXXXX**, nata a **XXXXX (XX)** in data **XX/XX/XXXX**.



Nelle annotazioni risulta quanto segue:

CON PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE DI PRATO IN DATA 15/12/05, È STATA OMOLOGATA LA SEPARAZIONE CONSENSUALE FRA I CONIUGI DI CUI ALL'ATTO DI MATRIMONIO CONTROSCRITTO. PRATO, 09/01/2006.

**VERIFICA DELLA TITOLARITA'**

A seguito delle verifiche effettuate, risulta che la proprietà dei beni oggetto di pignoramento è pervenuta al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx a seguito di "**ATTI DI ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI A SOCIO DI COOPERATIVA EIDLIZIA**" stipulato in data 30/09/2011 autenticato dal dr. FRANCESCO D'AMBROSI, Notaio, residente in Prato, Repertorio n. **42089**, Raccolta n. **19749**, Registrato a Prato il 21/10/2011 al n. 12151 e Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Prato in data 21/10/2011 al Reg. Gen. 10911 e al Reg. Part. 6916.

In virtù di detto atto il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx acquistava dalla "**SOC. COOPERATIVA BORGO DELLA PIANA A R.L.**", il diritto di proprietà di **1/1** dei seguenti immobili posti nel Comune di Prato (PO), Via del Cassero n. 16/3 e 16/4, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Prato rispettivamente come segue:

1. ABITAZIONE

- Foglio **49**, particella **140**, subalterno **503**, categoria **A/2**, classe 5, consistenza 6,5 vani

2. POSTO AUTO MECCANIZZATO

- Foglio **49**, particella **140**, subalterno **524**, categoria **C/6**, classe 7, consistenza 14 mq

Nella ricostruzione del ventennio, in ordine alla provenienza di detti beni, risulta che questi sono pervenuti precedentemente a seguito di Atto di "**COMPRAVENDITA**" autenticato nelle firme dal Notaio in Fucecchio dr. Giovanni Francesco Maria Donnini in data 18/02/2002, Rep. n. 5752, Fascicolo n. 449, Registrato a Empoli in data 20/02/2002 al n. 488 e Trascritto presso i R.R. I.I. di Prato in data 27/02/2002 ai n. 1615-1616.

In virtù di detto atto la "**SOC. COOPERATIVA BORGO DELLA PIANA A R.L.**" acquistava la **piena proprietà** dei seguenti immobili (quale complesso originario del quale fanno parte i beni oggetto di pignoramento) posti nel Comune di Prato (PO), Via del Cassero n.ri 10/12/14/16/18/20 identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Prato come segue:

- Foglio **49**, particella **141**, subalterno **500**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 7,5 vani;
- Foglio **49**, particella **139**, subalterno **501**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 3,5 vani;
- Foglio **49**, particella **139**, subalterno **500**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 3,5 vani;
- Foglio **49**, particella **132**, subalterno **500** – particella **140**, subalterno **500** – particella **142**, subalterno **500** – particella **143**, subalterno **500** – categoria **D/6**.



**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;

In riferimento ai beni oggetto di pignoramento, per quanto inerente i vincoli e oneri giuridici, si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

**TRASCRIZIONI**

**1. TRASCRIZIONE del 23/06/2016** - Registro Particolare **3680** Registro Generale **6179**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 17313/2016 del 10/06/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

**A favore:**

TIEZZI ALESSANDRO Nato il 14/10/1969 a PRATO (PO) Codice fiscale TZZ LSN 69R14 G999 P  
SALVI MAURIZIO Nato il 08/02/1966 a FIRENZE (FI) Codice fiscale SLV MRZ 66B08 D612 M

**Contro:**

XX

**Grava:**

il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 delle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) come segue:

- Foglio **49** Particella **140** Subalterno **503**
- Foglio **49** Particella **140** Subalterno **524**
- Foglio **49** Particella **140** Subalterno **531**

**Documenti successivi correlati:**

- 1. Annotazione n. 374 del 19/02/2021 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)
- 2. Annotazione n. 1052 del 25/05/2021 (CANCELLAZIONE)

**2. TRASCRIZIONE del 27/07/2023** - Registro Particolare **6277** Registro Generale **8748**  
Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1702/2023 del 26/06/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**A favore:**

AURELIA SPV S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 15502861006

**Contro:**

XX

**Grava:**



il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 delle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) come segue:

Foglio **49** Particella **140** Subalterno **503**

Foglio **49** Particella **140** Subalterno **524**

**ISCRIZIONI**

**1. ISCRIZIONE del 13/01/2006 - Registro Particolare 134 Registro Generale 540**

Pubblico ufficiale DE BARTOLOMEIS GIOVANNI Repertorio 14148/522 del 22/12/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO

**A favore:**

CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO SPA Sede PRATO (PO) Codice fiscale 00515340974

**Contro:**

SOC. COOPERATIVA BORGO DELLA PIANA A R.L. Sede PRATO (PO) Codice fiscale 01871200976

**Grava:**

il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) come segue:

Foglio **49** Particella **141** Subalterno **500**

**2. ISCRIZIONE del 26/04/2007 - Registro Particolare 1891 Registro Generale 6713**

Pubblico ufficiale D'AMBROSI FRANCESCO Repertorio 33766/13816 del 18/04/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

**A favore:**

CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. Sede LUCCA (LU) Codice fiscale 01460540469

**Contro:**

SOC. COOPERATIVA BORGO DELLA PIANA A R.L. Sede PRATO (PO) Codice fiscale 01871200976

**Grava:**

il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 delle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) come segue:

Foglio **49** Particella **139** Subalterno **501**

Foglio **49** Particella **139** Subalterno **500**

Foglio **49** Particella **132** Subalterno **500**

Foglio **49** Particella **140** Subalterno **500**

Foglio **49** Particella **142** Subalterno **500**

Foglio **49** Particella **143** Subalterno **500**

**Documenti successivi correlati:**



1. Annotazione n. 1865 del 20/10/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 1866 del 20/10/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
3. Annotazione n. 283 del 17/02/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
4. Annotazione n. 284 del 17/02/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 285 del 17/02/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
6. Annotazione n. 286 del 17/02/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 483 del 04/04/2013 (MODIFICA DELLA DURATA DI AMMORTAMENTO)
8. Comunicazione n. 737 del 09/05/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/04/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 30/05/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

**3. ISCRIZIONE del 16/09/2011 - Registro Particolare 1926 Registro Generale 9764**

Pubblico ufficiale D'AMBROSI FRANCESCO Repertorio 42017/19693 del 14/09/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

**A favore:**

CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. Sede LUCCA (LU) Codice fiscale 01460540469

**Contro:**

SOC. COOPERATIVA BORGO DELLA PIANA A R.L. Sede PRATO (PO) Codice fiscale 01871200976

**Grava:**

il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) come segue:

Foglio **49** Particella **140** Subalterno **503**

**4. ISCRIZIONE del 07/04/2017 - Registro Particolare 671 Registro Generale 4046**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 923/2017 del 16/03/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 537 del 2017

**A favore:**

BANCA POPOLARE DI VICENZA S.P.A. Sede VICENZA (VI) Codice fiscale 00204010243

**Contro:**

XX

**Grava:**

il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 delle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) come segue:

Foglio **49** Particella **140** Subalterno **503**

Foglio **49** Particella **140** Subalterno **524**

**Documenti successivi correlati:**

1. Annotazione n. 2247 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 85 del 18/01/2022 (SURROGAZIONE PARZIALE)



**5. ISCRIZIONE** del **09/03/2018** - Registro Particolare **478** Registro Generale **2527**  
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI PRATO Repertorio 3048/2017 del 17/10/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**A favore:**

CONDOMINIO BORGO DELLA PIANA Sede PRATO (PO) Codice fiscale 92084870481

**Contro:**

XX

**Grava:**

il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 delle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) come segue:

Foglio **49** Particella **140** Subalterno **503**

Foglio **49** Particella **140** Subalterno **524**

**ANNOTAZIONI**

**1. ANNOTAZIONE** del **20/10/2009** - Registro Particolare **1866** Registro Generale **11007**  
Pubblico ufficiale LA GAMBÀ GIUSEPPE ANTONIO Repertorio 108417/14770 del 28/09/2009  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1891 del 2007

**2. ANNOTAZIONE** del **17/02/2010** - Registro Particolare **285** Registro Generale **1765**  
Pubblico ufficiale PALAZZO MASSIMO Repertorio 66510/12748 del 27/01/2010  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1891 del 2007

**3. ANNOTAZIONE** del **18/01/2022** - Registro Particolare **85** Registro Generale **489**  
Pubblico ufficiale MUSCARELLO MARIO Repertorio 32491/17158 del 13/12/2021  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - SURROGAZIONE PARZIALE  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 671 del 2017

**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 mandato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Prato, Via del Cassero n. 16/3 e 16/4, risultano censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Prato come segue:





1. ABITAZIONE

- Foglio 49, particella 140, subalterno 503, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 148, Escluse aree scoperte 147 mq, Rendita 872,81;

2. POSTO AUTO MECCANIZZATO

- Foglio 49, particella 140, subalterno 524, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, Superficie Catastale Totale 14 mq, Rendita 124,36.

Detti beni risultano correttamente intestati catastalmente per l'intera quota di piena proprietà in regime di separazione dei beni a:

XX

Il sottoscritto perito stimatore non ha acquisito certificati di destinazione urbanistica poiché i beni oggetto di pignoramento non sono costituiti da terreni.

**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;

In riferimento a quanto riportato nell'Atto di Pignoramento i beni in oggetto risultano essere i seguenti:

*... per la quota indivisa per la piena proprietà dei seguenti beni immobili:*

- a) appartamento per civile abitazione dislocato su due piani (terreno e primo soppalcato) avente accesso dalla corte condominiale distinta dal n.16/4 di via del Cassero, posto al n. 16/3 .... Al C.E.U. del Comune di Prato, ..., il bene risulta censito con i seguenti dati catastali: Foglio 49, particella 140 sub. 503, Via del Cassero n. 16/3, p. T-1, cat. A/2, cl. 5, n. 6,5 vani, R.C. Euro 872,81;*
- b) posto auto meccanizzato con accesso dalla corte condominiale distinta dal n. 16/4 di Via del Cassero, ubicato al piano secondo interrato e precisamente il secondo della fila di sinistra per chi entra nella corte condominiale (sub. 524). ... al C.E.U. del Comune di Prato, ... risulta censito al foglio 49, part, 140 sub. 524, Via del Cassero n. 16/4, p. S2, cat. C/6, cl. 7, 14 mq., R.C. Euro 124,36.*

I dati riportati corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.



### **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 l'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;

### **CARATTERISTICHE TECNICHE E DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI:**

Il fabbricato in questione è un immobile situato in una zona centrale e strategica del comune di Prato, precisamente nei pressi del propriamente detto "CASSERO" da cui ha preso il nome l'omonima via.

Originariamente costruito in data anteriore al **1° settembre 1967**, l'edificio ha subito nel corso degli anni numerosi interventi edilizi che ne hanno modificato sia la struttura che la destinazione d'uso, adattandosi infine a un utilizzo residenziale, com'è attualmente.

Il complesso immobiliare, del quale fanno parte i beni oggetto di pignoramento, si presenta in buono stato di conservazione, segno di una manutenzione regolare e accurata.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in muratura, le facciate esterne lato strada sono tinteggiate di colore chiaro.

L'ingresso al piazzale interno, il quale è pavimentato in pietra serena e destinato a spazi condominiali, avviene dalla pubblica via tramite un cancello carrabile e pedonabile in ferro. Detta area offre un ampio spazio di manovra carrabile, agevolando l'accesso e l'utilizzo delle aree comuni da parte dei residenti.

Le facciate lato corte sono intonacate e tinteggiate, mantenendo coerenza estetica con il resto dell'edificio.

Per quanto riguarda i posti auto, sono presenti soluzioni meccanizzate, delle quali, tuttavia, non è stato possibile accertare la funzionalità e la fattura specifica per i motivi precedentemente esposti.

Nel complesso, l'immobile si presenta come un esempio di recupero edilizio di buona fattezza, con interventi modernizzanti che ne hanno rispettato l'integrità architettonica pur rendendolo funzionale e adatto agli usi contemporanei.

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:



## 1. ABITAZIONE

**Abitazione ad uso residenziale** con ingresso indipendente contraddistinto dal numero 16/3 di via del Cassero, alla quale si accede da detta via mediante corte condominiale contrassegnata dai numeri civici 14 e 16.

Detta unità immobiliare, di tipo terratetto a schiera, si dispone ai piani terra e primo soppalcato. Al piano terra si trova un ampio spazio principale di tipo open space con altezza interna parzialmente a doppio volume, un disimpegno, un bagno e una corte esclusiva di piccole dimensioni.

Al primo piano, realizzato integralmente da una superficie soppalcata e aperto con vista sull'ambiente sottostante, è presente un secondo bagno oltre due spazi aperti di piccole/medie dimensioni.

Alla data del sopralluogo, l'abitazione si presentava in buono stato di conservazione generale, con diverse caratteristiche tecniche che ne evidenziano la qualità e l'attenzione ai dettagli.

La struttura portante è in muratura, la copertura ha struttura in travi e travetti di legno, con manto in laterizio e sono presenti quattro lucernari che contribuiscono a fornire luce naturale agli ambienti sottostanti.

La pavimentazione interna è realizzata in cemento industriale, rifinito in una tonalità di giallo, che conferisce un aspetto moderno e robusto agli ambienti.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, con una finitura liscia e uniforme a differenza della parete rivolta esterna rivolta a nord, la quale è in mattoni a faccia vista, anch'essa colorata di bianco, mantenendo un equilibrio cromatico con l'interno.

Il soppalco, al quale si accede dal piano terra mediante scala in ferro, risulta strutturalmente realizzato in cemento armato e posizionato su pilastri. La sovrastante pavimentazione è in parquet di colore chiaro.

Il bagno al piano terra è rivestito in gress porcellanato di colore chiaro, e la pavimentazione è di tipo industriale come tutto il piano.

Il servizio igienico presente al piano soppalcato è rivestito a parete e pavimento in gress porcellanato di colore grigio. Detto locale è dotato di cabina doccia.

Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato e realizzato in ferro, le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro e gli infissi sono in acciaio dotati di vetrocamera.

L'immobile è dotato di un sistema di riscaldamento a pavimento, integrato con un sistema di raffrescamento tramite fan coil, i bagni sono dotati di termoarredi.

La caldaia è situata esternamente nella corte esclusiva, alloggiata in uno spazio dedicato e sono presenti termostati di zona interni posizionati al piano terra e soppalco.



L'impianto elettrico è installato sia fuori traccia, mediante canaline, che parzialmente sottotraccia, i frutti sono prevalentemente di marca Bticino ed è presente impianto videocitofonico.

Al momento del sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti.

Non è presente un angolo cottura.

Alla data del sopralluogo il bene risultava occupato da terzi con titolo (vedi risposta al Quesito 13) quale "Associazione Professionale MDU Architetti" ed utilizzato ad ufficio, come diversamente legittimato per civile abitazione.

## 2. POSTO AUTO MECCANIZZATO

**Posto auto meccanizzato** ubicato al piano secondo interrato e precisamente il secondo della fila di sinistra per chi entra nella corte condominiale.

Durante le fasi sopralluogo non è stato possibile verificare lo stato di conservazione ed il funzionamento di detto manufatto, in quanto, da parte dell'esecutato e degli inquilini, non sono state fornite le chiavi di attivazione del sistema meccanico dedicato.

## CALCOLO SUPERFICIE CALPESTABILE

Per superficie calpestabile si intende la superficie netta dei locali costituenti i beni, rilevata in fase di sopralluogo al netto dei muri perimetrali ed interni.

La destinazione dei vani di seguito riportati, con le relative superfici nette, si riferisce allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo.

SUPERFICIE CALPESTABILE ABITAZIONE		
DESTINAZIONE	ALTEZZA (ml.)	SUP. NETTA (mq)
OPEN SPACE CON ANCOLO COTTURA	2,72 min	79,70 c.ca
DISIMPEGNO	2,72	2,67 c.ca
BAGNO	2,72	4,12 c.ca
SOPPALCO	2,40 min 4,30 max	42,14 c.ca
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ABITAZIONE		<b>128,63 c.ca</b>



SUPERFICIE CALPESTABILE AREE ESTERNE		
DESTINAZIONE	ALTEZZA (ml.)	SUP. NETTA (mq)
CORTE ESCLUSIVA	-	5,84 c.ca
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE AREE ESTERNE		<b>5,84 c.ca</b>

SUPERFICIE CALPESTABILE ACCESSORI		
DESTINAZIONE	ALTEZZA (ml.)	SUP. NETTA (mq)
POSTO AUTO MECCANIZZATO	-	14,00 c.ca
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ACCESSORI		<b>14,00 c.ca</b>

In sintesi:

1. ABITAZIONE

Superficie Calpestabile Appartamento **128,63 mq** circa,  
Superficie Calpestabile Corte Esclusiva **5,84 mq** circa.

2. POSTO AUTO MECCANIZZATO

Superficie Calpestabile **14,00 mq** circa.

**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 la 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;*

Le unità immobiliari risultano regolarmente accatastate, tuttavia le planimetrie catastali in atti non corrispondono esattamente con lo stato dei luoghi dei beni, in quanto sono state rilevate le seguenti incongruenze:

1. ABITAZIONE

- Utilizzo dei locali come ufficio, contrariamente a quanto accatastato come civile abitazione;
- Non corretto posizionamento della scala di collegamento interna con il piano soppalcato;
- Lievi modifiche interne.



## 2. POSTO AUTO MECCANIZZATO

Conformità non verificabile in quanto il bene non è stato ispezionato per impossibilità ad accedervi, come precedentemente spiegato in risposta al **Questo 6**.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'appartamento si consideri corretto mantenere quella originariamente legittimata come civile abitazione.

Poiché alcune di queste discordanze non sono legittimate urbanisticamente, non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale fino a quando lo stato dei luoghi non sarà regolarizzato tramite idonea pratica edilizia in sanatoria.

### REGOLARIZZAZIONI CATASTALI

Il costo per tale aggiornamento catastale, comprendente n. 1 pratica DOCFA e diritti di segreteria, ad esclusione di eventuali sanzioni, è stimato dal sottoscritto come segue:

Costo stimabile a corpo in **€ 650,00**  
inclusa I.V.A. di legge e cassa professionale

### QUESITO 8

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

Sulla base di quanto indicato nel "**PIANO OPERATIVO**" vigente, attualmente utilizzato dal comune di Prato, i beni oggetto della presente analisi sono inseriti all'interno della "**UTOE 3**", con "**Disciplina dei Suoli URBANO**", in "**Zone Omogenee A**", "**Paesaggi Urbani TSM.2**" art. 70 delle N.T.A.

### 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;*

Dalle ricerche effettuate risulta che il fabbricato condominiale, del quale fanno parte i beni oggetto di pignoramento, è stato originariamente costruito in data anteriore al **1° settembre 1967** e che successivamente a tale data sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:



- **“CONCESSIONE EDILIZIA”** protocollata in data 31/10/1983 – P.G. n. 2744 (**B. 766/83**) con oggetto “manutenzione straordinaria e cambio destinazione” **rilasciata in data 16/01/1985** e ritirata in data 20/02/1985;
- **“VARIANTE IN CORSO D’OPERA”** protocollata in data 11/07/1986 – P.G. n. 54217 (**B. 639/86**) con oggetto “variante in corso d’opera alla B. n. 766/1983”;
- **“CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA** ai sensi dell’art. 39 L. n 724 del 23/12/1994” cono domanda protocollata in data 01/03/1995 – P.G. n. 11798 (**N. Ord. 2124**) con oggetto “realizzazione di piano ammezzato sopra palestra, cambio destinazione da magazzino a palestra, ampliamento sup. utile, modifiche interne” **rilasciata in data 26/07/2002** e ritirata in data 12/08/2002.

Successivamente il complesso edilizio è stato oggetto del **Piano di Recupero n. 98** presentato al Comune di Prato in data 19/02/2002 – **P.G. 10959**, il quale è stato approvato in via definitiva con **Delibera del Consiglio Comunale di Prato n. 180 del 25/09/2003**.

In considerazione di quanto sopra, l'edificio originario è stato sottoposto a lavori di ristrutturazione, i quali hanno portato alla creazione di un nuovo complesso edilizio a uso residenziale, sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- **“CONCESSIONE EDILIZIA”** protocollata in data 01/08/2003 – P.G. n. 49732 (**B. 2304/03**) con oggetto “ristrutturazione complesso immobiliare (in attuazione P.d.R. n. 98)” **rilasciata in data 22/09/2004** e notificata in data 06/10/2004;
- **“VARIANTE IN CORSO D’OPERA”** protocollata in data 01/02/2006 – P.G. n. 7209 (**B. 246/06**) con oggetto “variante in corso d’opera alla concessione PE 2304/2003” **rilasciata in data 18/02/2008** e ritirata in data 03/03/2008;
- **“VARIANTE IN CORSO D’OPERA** ai sensi dell’art. 45 c. 2 R.E.” protocollata in data 10/02/2009 – P.G. n. 19249 (**B. 337/09**) relativa all’istanza P.G. n. 49732/2003;
- **“DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ”** protocollata in data 16/02/2009 – P.G. n. 22263 (**B. 371/09**) con oggetto “completamento lavori di ristrutturazione”;
- **“VARIANTE IN CORSO D’OPERA** ai sensi dell’art. 45 c. 2 R.E.” protocollata in data 07/10/2009 – P.G. n. 123609 (**B. 2591/09**) relativa all’istanza P.G. n. 22263/2009;
- **“VARIANTE IN CORSO D’OPERA** ai sensi dell’art. 45 c. 2 R.E.” protocollata in data 14/07/2010 – P.G. n. 91078 (**B. 1996/10**) relativa all’istanza P.G. n. 123609/2009;



In riferimento agli impianti tecnologici dell'abitazione risultano presentate le seguenti dichiarazioni di conformità:

- “**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTO**” protocollata in data 06/05/2021 – P.G. n. 91646 (**CONF. 1505/2021**) relativa a “sostituzione generatore di calore (caldaia) marca paradigma modello modugas 28c”;
- “**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTO**” protocollata in data 15/09/2022 – P.G. n. 199843 (**CONF. 2432/2022**) relativa a “sostituzione di n. 1 unità esterna e n. 4 unità interne di condizionamento di aria”.

SULLA BASE DELLE RICERCHE EFFETTUATE, LIMITATAMENTE AI BENI IN OGGETTO, NON RISULTANO RICHIESTI/PRESENTATI CERTIFICATI/ATTESTAZIONI DI **ABITABILITÀ/AGIBILITÀ**.

In riferimento alle pratiche edilizie sopra descritte, ed in raffronto con lo stato attuale dei luoghi, il sottoscritto ha riscontrato alcune lievi incongruenze rispetto a quanto autorizzato. Nello specifico trattasi di :

1. ABITAZIONE

- Utilizzo dei locali come ufficio, contrariamente a quanto legittimato come civile abitazione;
- Lievi difformità interne presumibilmente riconducibili ad errori grafici in fase di rilievo dello “STATO DEFINITIVO” a corredo dell’ultima “VARIANTE IN CORSO D’OPERA ai sensi dell’art. 45 c. 2 R.E. (B. 1996/10)”;
- Mancata rappresentazione della scala metallica interna di collegamento con il piano soppalcato.

2. POSTO AUTO MECCANIZZATO

Conformità non verificabile in quanto il bene non è stato ispezionato per impossibilità ad accedervi, come precedentemente spiegato in risposta al **Questo 6**.

Visto quanto rilevato in fase di sopralluogo e sopra descritto, NON è possibile dichiarare la Conformità Edilizio-Concessoria dei beni oggetto di analisi.

Tuttavia, per quanto stabilito dalla **Corte Suprema di Cassazione Civile, Sez. Unite, nella sentenza n. 8230 del 22 marzo 2019**, è consentita la vendita di immobili sostanzialmente difformi da titolo edilizio, rendendo quindi detti beni **COMMERCIALI** anche se deprezzati nel valore.





### REGOLARIZZAZIONI COMUNALI

Si rende presente, tuttavia, che le difformità riscontrate in riferimento all'Abitazione in esame, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di richiesta di "Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 - L.R. 65/2014".

Il costo per detta pratica edilizia, includendovi la sanzione amministrativa in misura minima di € 1.000,00, oltre pratica al Genio Civile e collaudo della scala, se necessari, inclusi diritti di segreteria, è stato stimato dal sottoscritto come segue:

Costo stimato a corpo € **7.500,00**  
inclusa I.V.A. di legge e cassa professionale

#### **QUESITO 10**

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

Per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento **NON** risulta presente A.P.E. in corso di validità.

#### **QUESITO 11**

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;*

Viste le tipologie progettuali e costruttive, oltre al contesto in cui sono inseriti i beni oggetto di pignoramento, il sottoscritto ritiene che essi possano essere venduti in un **LOTTO UNICO**.

#### **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;*

Gli immobili sopra descritti risultano pignorati per l'intera quota di piena proprietà.

Data la loro conformazione, che non ne consente una facile divisione, si è reputato idoneo formare **UN LOTTO UNICO**, come precisato nel quesito precedente.

Ne consegue la determinazione del VALORE VENALE TOTALE in € **368.602,50**

(euro trecentosessantottomilaseicendue/50), vedi risposta al **Quesito 17**.





*parte locatrice E: la società ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE MDU ARCHITETTI con sede in PRATO (PO), PIAZZA MERCATALE 168, codice fiscale 01943230977, di seguito denominato parte conduttrice SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in PRATO (PO), VIA DEL CASSERO n. composto di n. 6,5 vani utili e di n. accessori con estremi catastali identificati da 49140503, categoria A2 rendita catastale Euro 872,81, di cui alla planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti., da adibirsi ad esclusivo uso. Il contratto avrà durata 72 dal 01/09/2014 al 31/08/2020. Il canone viene pattuito nella misura di Euro 10080,00 PRATO, 01/09/2014.*

In considerazione del fatto che detto contratto risulta “da un punto di vista fiscale, scaduto e non prorogato”, come dichiarato dall’Agenzia delle Entrate, oltre al fatto che il bene è stato dato in locazione strumentale, pur trattandosi di immobile di civile abitazione e che lo stesso risulta occupato dalla ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE MDU ARCHITETTI, il sottoscritto C.T.U. si rimette al giudice per le considerazioni del caso sulla validità o meno del titolo.

Tuttavia, in risposta del presente quesito e per completezza, con il fine di verificare la congruità del canone di locazione pattuito tra le parti, in base alle indagini effettuate sui prezzi medi di mercato, limitatamente ai canoni di locazione per immobili di simile tipologia, destinazione (RESIDENZIALE) e ubicazione paragonati a quanto oggetto di perizia, emerge quanto di seguito descritto.

Da una verifica effettuata sul portale dell’Agenzia delle Entrate in riferimento alle quotazioni immobiliari OMI, è stato rilevato che vi è un range che oscilla da un minimo di 8,50 €/mq x mese ad un massimo di 11,00 €/mq x mese in riferimento ad immobili di tipo Civile Abitazione in un Normale stato di conservazione.

Valori comunque confermati dalle indagini di mercato locale effettuate.

Vista la tipologia costruttiva del bene oggetto di analisi, oltre allo stato manutentivo dello stesso e la zona nella quale vi è inserito, il sottoscritto reputa inidoneo attribuirvi un valore di locazione unitario di **9,00 €/mq x mese**.

Considerata la superficie commerciale della sola Abitazione di circa mq **143,45**, come riportato nella tabella in risposta al seguente “QUESITO 17”, oltre detto prezzo unitario stimato di cui sopra pari a 9,00 €/mq x mese, è possibile stimare un valore di locazione mensile all’attualità di **€ 1.291,05** pari a **€ 15.492,60** annuali oltre variazione ISTAT ed escluse spese condominiali.

Risulta quindi che il canone di locazione contrattualizzato in **€ 10.080,00** annui, seppur per immobile non in linea con la destinazione d’uso per i motivi di cui sopra, è inferiore, in



relazione a quanto attualmente offerto sul mercato locale, di € 5.412,60 annui pari a € **451,05 mensili**.

**QUESITO 14**

*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);*

Sui beni pignorati non risultano presenti vincoli artistici, storici o di indivisibilità.

Per quanto riguarda le difformità urbanistiche e catastali, in sede di sopralluogo sono emerse varie incongruenze, meglio descritte nella risposta ai quesiti 7 e 9.

Per la regolarizzazione di dette difformità è stato stimato un costo complessivo pari a € **8.150,00** incluse I.V.A. di legge, cassa professionale diritti di segreteria ed eventuali sanzioni.

**QUESITO 15**

*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);*

Il condominio del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di analisi, denominato "**BORGIO DELLA PIANA**" con Codice Fiscale 92084870481, è amministrato dallo "STUDIO AMMINISTRATIVO IMMOBILIARE STIGLINO PEPE SNC" con sede in Prato, Via Ferrucci n. 49.

Detto studio di amministrazione condominiale, su richiesta del sottoscritto C.T.U., con PEC del 18/07/2024 ha trasmesso la seguente documentazione:

- Bilancio consuntivo 01/01/2023 – 31/12/23;
- Bilancio preventivo 01/01/2024 – 31/12/2024 con stampa rate;
- Verbale di assemblea del 15/05/24 con approvazione dei punti 1°/2°/3° all'ordine del giorno,
- Estratto conto quote Sig. xxxxxxxxxxxx aggiornato ad oggi 18/07/2024.



Specificando quanto segue:

*Nella suddetta assemblea per il punto 4° all'ordine del giorno, è stato deliberato di procedere alla manutenzione del piazzale di legno per una spesa di €. 3.000,00= + iva 22% per un totale di €. 3.660,00=; lavoro che sarà eseguito nel mese di agosto 2024 e che ancora non è stato ripartito.*

*Per il punto 8° o.d.g è stato dato incarico all'Arch. Cosci per redazione di disegno con la divisione del piazzale in almeno 14 posti auto, da approvare in una prossima Assemblea.*

*Al momento non conosciamo l'importo delle spese tecniche.*

Sulla base di quanto fornito dall'Amministratore risulta che il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx è possessore dei seguenti millesimi di proprietà :

- Proprietà Generale \_\_\_\_\_ **92,340**
- Posti Auto Meccanizzati \_\_\_\_\_ **62,500**
- Postali \_\_\_\_\_ **10,220**

Lo studio di amministrazione ha inoltre reso noto che alla data del 18/07/2024 risultano scadute rate pari a € **610,00** in riferimento all'esercizio "ORDINARIO 2024" per il periodo dal **01/01/2024 al 31/12/2024**.

Per quanto inerente il "BILANCIO PREVENTIVO 2024" vi è una previsione di € **1.492,91**

Il tutto come da documentazione in allegato alla presente relazione.

**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;*

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

**QUESITO 17**

*17) **determinare il valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura 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).*



### **CRITERIO DI STIMA**

Il sottoscritto C.T.U., ai fini della determinazione del più probabile VALORE VENALE dei beni oggetto di pignoramento, ha reputato idoneo utilizzare come criterio di stima il **METODO COMPARATIVO**. Trattasi di una metodologia che offre la possibilità di individuare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dei beni da stimare, mediante il confronto di quanto oggetto di valutazione, con beni analoghi e simili recentemente compravenduti o correttamente offerti sul mercato locale.

Delineate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari in oggetto, oltre alla loro consistenza espressa nella SUPERFICIE COMMERCIALE, è possibile determinarne detto valore applicando alla superficie ricavata il VALORE UNITARIO MEDIO, determinato dalle comparazioni con unità analoghe e simili per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione, consistenza, ecc.

### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

La Superficie Commerciale è data dal prodotto della Superficie Lorda espressa in metri quadri e comprensiva delle murature sia interne che esterne, con un coefficiente di ragguaglio espresso in percentuale (%), detto Rapporto Mercantile, da applicarsi in base alla destinazione d'uso di ogni singolo locale.

DESTINAZIONE		Superficie Lorda (mq) c.ca	Rapporti Mercantili	Superficie Commerciale (mq) c.ca
1. ABITAZIONE	Abitazione	95,13	100%	95,13
	Soppalco	46,57	100%	46,57
	Corte Interna	5,84	30%	1,75
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE</b>				<b>c.ca 143,45</b>

DESTINAZIONE		Superficie Lorda (mq) c.ca	Rapporti Mercantili	Superficie Commerciale (mq) c.ca
2. POSTO AUTO MECCANIZZATO	Posto auto	14,00	50%	7,00
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE POSTO AUTO</b>				<b>c.ca 7,00</b>



### **VALORE VENALE**

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni oggetto di stima, definito VALORE VENALE, lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre alle condizioni in cui versano detti immobili, al contesto nel quale è inserito il lotto, della vicinanza o meno ad infrastrutture e servizi di primaria utilità, ecc.

Il fine è quello di ricavare, dalle indagini di mercato effettuate, un valore unitario medio di mercato espresso in €/mq, desunto dalla comparazione degli immobili in oggetto con unità immobiliari analoghe e simili per ubicazione, tipologia costruttiva, di finiture, stato di conservazione interno ed esterno, destinazione d'uso e consistenze, offerte correttamente sul mercato locale.

Si precisa altresì che l'applicazione di detto valore unitario, non è da considerarsi come un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali dovranno essere intesi a "corpo e non a misura".

Nella determinazione del presente valore, si è tenuto conto altresì dell'incidenza delle spese necessarie all'eventuale adeguamento alle normative vigenti in merito al D.M. 37/08 e successive integrazioni o modificazioni, in malteria di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Ne consegue quindi che, sulla base delle indagini di mercato effettuate, il settore immobiliare della zona, limitatamente al contesto residenziale, fa registrare prezzi che si attestano in un range che oscilla tra **€/mq 2.350,00** ed **€/mq 2.600,00** per immobili in buono stato di conservazione, di pari caratteristiche costruttive, dimensionali e situati in un contesto similare.

Tenendo quindi conto delle qualità intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, considerato il profilo statico, architettonico e costruttivo degli stessi, l'anno di costruzione e ristrutturazione, oltre alla distribuzione interna, il sottoscritto ha ritenuto congruo attribuire al **LOTTO** un valore unitario pari ad **€/mq 2.450,00**.

Ne deriva che il **VALORE VENALE** dell'intero **LOTTO** oggetto della presente analisi è stato determinato in **€ 368.602,50** (euro trecentosessantomilaseicentodieci/50).



Il tutto come schematizzato nella seguente tabella:

VALORE VENALE INTERA QUOTA DI PROPRIETA' DEL LOTTO			
SUPERFICIE COMMERCIALE		VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE
1. ABITAZIONE	143,45 c.ca	€/mq 2.450,00	€ 351.452,50
2. POSTO AUTO MECCANIZZATO	7,00 c.ca	€/mq 2.450,00	€ 17.150,00
TOTALE			€ 368.602,50

### **VALORE BASE D'ASTA**

Il VALORE BASE D'ASTA deriva dalla riduzione al VALORE VENALE di cui sopra di una giusta percentuale forfettariamente stimata dal sottoscritto nella misura del **5%**, pari a **€ 18.430,13** per assenza di garanzia per vizi occulti, di qualunque natura ed eventualmente passati inosservati dal sottoscritto C.T.U., ed in via cautelativa, **allo stato occupazionale dei beni di non accertata validità**, esonero questo da qualunque responsabilità presente e futura, in caso di diverso accertamento in proposito, sulla base di quanto specificato nel presente rapporto di stima.

A detto valore viene applicato un ulteriore deprezzamento di **€ 8.150,00** totali per spese ed oneri di regolarizzazione catastali e comunali, come di seguito schematizzati e dei quali ne è stata data specifica motivazione in risposta ai **QUESITI 7 e 9** della presente relazione.

Si precisa inoltre che **NON SONO** stati conteggiati nel presente VALORE i debiti condominiali di cui al **QUESITO 15**.

Il tutto come schematizzato nella seguente tabella:

VALORE BASE D'ASTA INTERA QUOTA DI PROPRIETA' DEL LOTTO	
VALORE VENALE LOTTO UNICO	€ 368.602,50
Riduzione del valore stimata nel 5%	- € 18.430,13
Spese ed oneri di regolarizzazione Catastale	- € 650,00
Spese ed oneri di regolarizzazione Comunali	- € 7.500,00
<b>VALORE BASE D'ASTA INTERO LOTTO</b>	<b>€ 342.022,37</b>

Ne consegue che il **VALORE BASE D'ASTA** dell'intera quota di proprietà del **LOTTO UNICO** in analisi, costituito da un abitazione disposta al piano terra e soppalco, oltre posto auto meccanizzato coperto, siti in Prato, Via del Cassero n. 16/3 e 16/4 è stato determinato in **€ 342.022,37** (euro trecentoquarantaduemilaventidue/37).





Si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento saranno messi all'asta nello stato di fatto in cui si trovano, così come pervenuti e posseduti dall'esecutato con tutte le servitù e dipendenze eventualmente esistenti.

In conclusione, si fa presente che il valore espresso dal sottoscritto C.T.U. è da intendersi escluso degli arredi, macchinari ed eventuali altri oggetti di qualunque natura e valore, presenti all'interno delle unità immobiliari in oggetto, oltre alle **EVENTUALI DETRAZIONI FISCALI** maturate o da maturare a seguito dei **LAVORI PRIVATI E/O CONDOMINIALI DI RISTRUTTURAZIONE** effettuati e/o attualmente in corso.

Prato, li 06 settembre 2024

Il C.T.U.  
Geom. Gianfranco Scarmozzino

A circular professional stamp of the Collegio Geometri Prato, with the name 'GIANFRANCO SCARMOZZINO' around the perimeter and 'COLLEGIO GEOMETRI PRATO' in the center. To the right of the stamp is a blue ink signature.

**ALLEGATI**

- All. 1 - Comunicazione avvio operazioni peritali*
- All. 2 - Verbali di sopralluogo*
- All. 3 - Atto di Compravendita del 18.02.2002*
- All. 4 - Atto di Assegnazione del 30.09.2011*
- All. 5 - Certificati Anagrafici*
- All. 6 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio*
- All. 7 - Interrogazione contratti d'affitto Agenzia delle Entrate*
- All. 8 - Documentazione Catastale*
- All. 9 - Ispezioni Ipotecarie*
- All. 10 - Documentazione urbanistico-edilizia*
- All. 11 - Documentazione fotografica*
- All. 12 - Posizione Condominiale*
- All. 13 - Invio della perizia alle parti alla quale non ha fatto seguito alcuna osservazione.*

