

*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

**TRIBUNALE DI PRATO**

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE NUMERO 3/2024**

**GIUDICE :**

**PROMOSSA DA**

**CONTRO**

\*\*\*\*\*

Il Sottoscritto , nato a il , con studio in

Via , iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Prato al

N. , nonché all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. , con ordinanza del

G.E., , veniva nominato C.T.U. per una stima immobiliare dei beni

ricadenti nell'esecuzione emarginata, udienza del 23/03/2024 nel proc. n. 3/2024 (**Vedi All.**

**"A"**). Presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Prato, in occasione

dell'accettazione dell'incarico, è stato richiesto all'esperto nominato ex art.568 c.p.c. di

provvedere ex art. 173 bis c.p.c. a:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2) ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni

verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato

della Camera di Commercio; verificare la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto

esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente agli atti) e la continuità delle

trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale

(provvedendo ad acquisirlo);

3) acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni

pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di

fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.), indicando il tipo di formalità, la data di

iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto

beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove

necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo

stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire

informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;

4) acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile;

acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta

identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui

all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di

detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

5) identificare i diritti e i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene

(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel

pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento

non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i

dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i

dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

7) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;

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

9) indicare la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

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 ossia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

11) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

12) se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, indicare i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia comodamente divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. Procedere, in caso contrario, alla



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

13) accertare se l'immobile è libero o occupato e:

- se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.;
- se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento; -se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

14) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (difformità urbanistico- catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di



vendita);

15) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato);

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

17) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio).

INDICAZIONI OPERATIVE

Il perito provvederà a:



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

- 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 procedenti 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



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

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.

Si fa presente che il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere





*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso ovverosia qualsiasi integrazione che si renderà necessaria. **(Vedi All."A")**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Il C.T.U., previa comunicazione scritta con Raccomandata A/R inviata in data 09/04.2024 (**All. "C"**), comunicava il giorno e l'ora dell'accesso all'immobile, per il 03/05/2024, alle ore 9:30. Il C.T.U. ha inoltre compiuto ispezioni ipotecarie presso la conservatoria dei registri immobiliari di Prato, ricerche catastali presso l'Agenzia del Territorio di Prato ed indagini urbanistiche presso il Comune di Prato, Ufficio Tecnico, reperendo tutti quei dati e documenti necessari al fine di poter rispondere al quesito. Il giorno 03/05/2024, il sottoscritto si è recato sul luogo oggetto di stima, alla presenza dell'incaricato dell'Is.Ve.G., con la presenza dell'esecutato, del CTU, dell'incaricato dell'Is.Ve.G. è stato possibile accedere all'immobile per eseguire il sopralluogo ed il rilievo planimetrico dell'appartamento posto al 1° piano facente parte del fabbricato condominiale di più ampie dimensioni e con accesso diretto dal civico n.1/17 di via Fermi (**Vedi All. "R" planimetria rilievo**). È stato inoltre effettuato un adeguato **rilievo fotografico**, degli interni e degli esterni dell'unità immobiliare in oggetto (**Vedi All. "D" inserto fotografico con schema dei punti di ripresa fotografica**).

\*\*\*\*\*

1) **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI**

**ALL'ART.567, 2° comma c.p.c."** :

\*\*\*\*\*

a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

\*\*\*\*\*



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento per civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale e commerciale posto in **Prato Via Enrico Fermi n.c.1 - scala "B" numero civico interno n.8.**

L'appartamento è ubicato al 1° piano del suddetto stabile condominiale costituito da due piani fuori terra ed è composto da: **ingresso, ampio vano soggiorno – cucina, due camere e servizio igienico**, composto da Bagno e vano W.C. distinti fra loro e comunicanti. Il fabbricato è inserito in un comparto urbanistico residenziale e più precisamente nella zona della **periferia sud-est c.d. Le Badie** e risulta intestato al **Sig.**

\*\*\*\*\*

**b) "ESTRATTO DEL CATASTO (IDENTIFICATIVI CATASTALI)"**

\*\*\*\*\*

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Prato – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, l'unità immobiliare oggetto di stima, risulta rappresentata nel seguente modo ( a seguito dell'aggiornamento catastale con procedura DOCFA eseguito dal CTU in ottemperanza all'incarico ricevuto poiché la planimetria in atti non rappresentava lo stato dei luoghi effettivamente accertato a seguito del sopralluogo effettuato – Vedi anche All."R1 – rilievo dell'immobile ) :

- **Foglio 83, Particella 876, Subalterno 40, Categoria A/3, Classe 5, Vani 4 , Rendita Catastale Euro 495,80.** (Vedi All."L" estratto di mappa, All."N" visura catastale; All."M" planimetria catastale, All."O" elenco immobili catastali).

Il bene sopra descritto, dai dati che figurano nell'atto di pignoramento, risulta in giusto conto, intestato al Sig. :

1. \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_ ) nato a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
il \_\_\_\_\_ , proprietario per la quota del 1/1 di proprietà:

\*\*\*\*\*



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

c) **“CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RELATIVE  
ALL’IMMOBILE PIGNORATO (VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL  
BENE)”**

\*\*\*\*\*

Dall’esame della documentazione ipotecaria in tutto l’arco del ventennio fino al  
**15/05/2024**, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Prato esistevano  
le seguenti formalità e trascrizioni:

- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della  
vendita a cura e spese della procedura :**

**I. Iscrizione - registro generale n.2589 e registro particolare n. 693 del 14/02/2007,**

nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto  
ai rogiti del notaio , in data **13/02/2007 rep.n.19809/8545 a favore**  
di sede di PRATO (PO) codice fiscale  
(domicilio eletto presso via ) **contro**  
nato il in ( ) C.F. .

Debitori non datori di ipoteca nato il in  
( ) C.F. .

Importo capitale Euro 185.000,00 ; importo totale Euro 370.000,00 ; durata anni 30.  
(Vedi All.”Q1; Q3” visure ipotecarie).

**II. Iscrizione – registro generale n.3400 e registro particolare n.559 del 23/03/2021,**

nascente da ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo con atto ai rogiti del Tribunale di  
Prato, in data **02/07/2019 rep.n.1692/2019 a favore** di  
sede di ( ) codice fiscale  
(domicilio eletto presso avv. , )  
**contro**



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

nato il \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ ( ) C.F. \_\_\_\_\_ . (Vedi

All."Q1; Q4" visure ipotecarie).

**III. Trascrizione – registro generale n.428 e registro particolare n.304 del**

**16/01/2024**, nascente da atto esecutivo o cautelare– verbale di pignoramento

immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Prato, in data

**02/01/2024 rep.n.3029 a favore** di \_\_\_\_\_ sede di

( ) codice fiscale \_\_\_\_\_ (domicilio eletto presso \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ )

**contro** \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ ( )

C.F. \_\_\_\_\_ . (Vedi All."Q1; Q5" visure

ipotecarie).

\*\*\*\*\*

**d) "PROVENIENZA DEL BENE"**

\*\*\*\*\*

Dagli accertamenti effettuati presso la **Conservatoria dei pubblici registri immobiliari**

**dell'Agenda delle Entrate – Direzione Provinciale di Prato – Ufficio Provinciale –**

**Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare**, è emerso che il suddetto bene pervenne al

**Sig. \_\_\_\_\_** dalla **Sig.ra \_\_\_\_\_** nata a \_\_\_\_\_ ( ) il

, C.F. \_\_\_\_\_ a seguito di **atto di compravendita** del

**Notaio \_\_\_\_\_** di \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ registrato al **Prato** in data **14.02.2007**

al **n.1311** con numero di **repertorio n.19.808** e numero di **raccolta n.8544**

(Vedi All."D" – atto di provenienza; All."Q2" trascrizione atto).

\*\*\*\*\*

**3) "DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE"**

\*\*\*\*\*

Dal sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali, l'immobile oggetto di stima risulta



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

essere un appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale con accesso dal portone contrassegnato dal **n.c.1 – scala “B” di Via Enrico Fermi** ed avente **n.c. interno n.8**. Più precisamente trattasi del secondo portoncino a destra lungo il corridoio per chi entra dal portone condominiale dopo aver salito la scala esterna (scala c.d. “B”). L’appartamento ha un’altezza utile interna di mt. 3,02, ed è composto da **ingresso, ampio vano soggiorno – cucina, due camere e servizio igienico**, composto da Bagno e vano W.C. distinti e fra loro e comunicanti.

**L’unità immobiliare oggetto di stima presenta il seguente sviluppo delle superfici per ogni singolo ambiente.**

PIANO	AMBIENTE	DIMENSIONI	SUPERFICIE NETTA
Primo	Ingresso	(misurazione derivata dal rilievo CAD) (Vedi All.”R1 – rilievo dell’immobile)	= 6,61 mq.
Primo	Soggiorno-Cucina	(misurazione derivata dal rilievo CAD) (Vedi All.”R1 – rilievo dell’immobile)	= 34,31 mq.
Primo	Camera	(misurazione derivata dal rilievo CAD) (Vedi All.”R1 – rilievo dell’immobile)	= 16,35 mq
Primo	Camera	(misurazione derivata dal rilievo CAD) (Vedi All.”R1 – rilievo dell’immobile)	= 10,37 mq.
Primo	Bagno	(misurazione derivata dal rilievo CAD) (Vedi All.”R1 – rilievo dell’immobile)	= 6,00 mq.
Primo	W.C.	(misurazione derivata dal rilievo CAD) (Vedi All.”R1 – rilievo dell’immobile)	= 1,56 mq.
<b>TOTALE MQ.</b>			<b>75,20</b>
*****			



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

Le strutture portanti del fabbricato in cui è inserito l'appartamento sono in cemento armato con tamponature esterne in mattoni in laterizio, anche le pareti interne non portanti sono in laterizio ed intonacate da ambo i lati, i solai sono in latero-cemento. Le facciate esterne sono di colore marrone e si presentano ad oggi in cattivo stato di conservazione (**Vedi All."P" foto dalla n.65 alla n.69**). Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo (**Vedi All."P" foto n.46**), il portoncino di accesso all'U.I. è con scocca in metallo ma non è blindato ed è in cattivo stato di manutenzione, essendo carente della pannellatura in legno per la finitura dalla facciata interna all'appartamento. Sono presenti due lucernari a soffitto, uno nel servizio igienico ed uno nella camera, con struttura in alluminio e vetro ed in pessimo stato di manutenzione poiché sono visibili segni dovuti ad infiltrazioni di acqua piovana dagli stessi (**Vedi All."P" foto n.24 e dalla n.29 alla n.30 e n.34**).

Sono state rilevate due pareti ad angolo in cartongesso, atte a realizzare una ambiente separato dalla cucina, presumibilmente ad uso camera e/o comunque per la formazione di una ulteriore camera, di cui si tratterà della legittimità urbanistica nello specifico successivo paragrafo della relazione.

Il portone di accesso al corridoio condominiale dalla scala esterne è in alluminio e vetro e non è blindato (**Vedi All."P" vedi foto n.4**). Le scale esterne condominiali di accesso al piano primo sono con struttura in acciaio e non presentano nessun tipo di tettoia e/o copertura, il corridoio condominiale è in cattiva condizione di manutenzione ed è presente un ascensore condominiale con sbarco al primo piano subito a destra per chi accede al corridoio condominiale dal portone condominiale precedentemente menzionato (**Vedi All."P" foto n.7**). Le finiture interne dell'appartamento risultano essere le seguenti: le porte interne sono in legno tamburato e sono più precisamente n.2, una per la camera ed una per il servizio igienico, entrambe sono del tipo "a scrigno" (**Vedi All."P" foto dalla n.25-26 e n.35-38**). La pavimentazione dell'appartamento è costituita da piastrelle in monocottura in



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

ceramica di tipo standard in cattivo stato di manutenzione per quanto visibile (**Vedi All."P"** **foto dalla n.37-41**) e l'angolo cottura della cucina ed il W.C. sono rivestiti sulle pareti con piastrelle in gres porcellanato di qualità standard (**Vedi All."P"** **foto dalla n.41 alla n.43 e n.17 e dalla n.20 alla n.23**). Le pareti interne sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiatura a tempera in pessimo stato di conservazione, inquanto sono visibili sfogliature e scrostature sulle pareti e sul soffitto oltre a macchie di vario tipo e genere, senz'altro riconducibili al degrado dovuto all'evidente stato di abbandono dei locali. Il bagno presenta apparecchi sanitari di tipo standard: water; bidet; lavandino in vetroceramica di tipo standard con oltre a un box doccia, il tutto con rubinetteria anch'essa di tipo standard (**Vedi All."P"** **foto dalla n.19 alla n.21**). L'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante per quanto visibile, l'impianto idrico, così come quello termico, sono funzionanti per quanto visibile e sono "sottotraccia". Sono presenti un climatizzatore a parete nell'ingresso ed uno nella camera (**Vedi All."P"** – **foto n.16 e n.28**). Tutti gli impianti presenti rispecchiano le caratteristiche dell'epoca della loro realizzazione e non sono state reperite certificazioni degli stessi alle leggi attualmente vigenti, per cui necessitano senz'altro di Di.Ri. (dichiarazioni di rispondenza da parte di tecnici impiantisti). L'impianto di riscaldamento è con radiatori in alluminio e caldaia a muro alimentata a gas con caldaia tipo singolo (**Vedi All."P"** **foto n.22**) nel bagno è presente un radiatore a muro del tipo "termo-arredo" (**Vedi All."p"** **foto n.26**).

L'immobile nel suo complesso si trova in pessimo stato di manutenzione (**Vedi All."P"** **inserto fotografico con schema dei punti di ripresa**).

\*\*\*\*\*

4) **"ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO"**

\*\*\*\*\*



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

L'indirizzo **Via Enrico Fermi numero civico n.1 interno n.8** con accesso diretto dalla scala "**B**" condominiale è quello più corretto (**Vedi anche All."P" – foto n.63 e n.4**), mentre nell'atto di pignoramento viene indicato più sinteticamente come sito in: "**Via E. Fermi n.1/8**". In ogni caso tutti gli altri dati indicati nel pignoramento quali ovvero: l'**indicazione del piano** (ovvero il **piano primo**) e la **descrizione del bene** oltre che i **dati catastali** indicati risultano correttamente riportati ed atti ad individuare univocamente il bene oggetto di esecuzione immobiliare.

\*\*\*\*\*

**5) "UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE"**

\*\*\*\*\*

Il Piano Operativo del Comune di Prato attualmente vigente classifica l'immobile nel seguente modo:

- *UTOE (Zone territoriali omogenee) : g*
- *Disciplina dei suoli : urbano*
- *Zone omogenee : B*
- *Paesaggi urbani : TR.4 (Tessuti Urbani A Prevalente Funzione Residenziale)*

Ai sensi dell'Art.75 delle n.t.a. del Piano Operativo l'immobile fa parte quindi dei *Tessuti Urbani A Prevalente Funzione Residenziale* (**Vedi All."E"**).

\*\*\*\*\*

**6) "CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E ESISTENZA O MENO DI AGIBILITA'"**

\*\*\*\*\*

Ai sensi della L.47/85 e successive modifiche, si precisa che l'immobile oggetto di





*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

esecuzione immobiliare è stato realizzato in data:

1) Concessione Edilizia - Busta ST-311-1974 con p.g.6665 del 29/03/1974 per nuova costruzione (**Vedi All."T**)

2) Concessione Edilizia a sanatoria - Busta ST-592-1980 con p.g.19212 del 02/08/1980 per variante e voltura alla B.N.311/1974 (**Vedi All."U"**)

3) DIAE - PE-610-2000 con p.g.15135 del 09/03/2000 per cambio di destinazione d'uso di immobile direzionale e residenziale (**Vedi All."V1"**)

4) Deposito Art.39 L.R. 52/1999 – Variante Finale con p.g.38934 del 05/06/2000 (**Vedi All."V2"**)

5) Deposito Certificato di Abitabilità con p.g. 41727 del 12/06/2000, successivamente archiviata a seguito di comunicazione di titolo abilitativo presentato e non idoneo con p.g.6665 del 29/03/1974. (**Vedi All."V"**).

Da quanto potuto rilevare durante il sopralluogo effettuato, sono state realizzate nel tempo alcune **opere abusive e/o comunque non legittimate rispetto all'ultimo atto abilitativo** ovvero la variante Art.39 n.610/2000 ovvero la variante finale (Ai Sensi Dell'Art.39) alla DIAE 15135 del 09.03.2020. (**Vedi All."R2"** – **sovrapposizione fra lo stato licenziato e lo stato rilevato della planimetria dell'immobile**).

**Tali difformità consistono nel :**

- **Rimozione di una parete di tramezzo (non portante) che delimitava il ripostiglio e/o guardaroba all'interno della camera a destra rispetto a chi entra nell'appartamento dall'ingresso;**
- **Rimozione della camma fumaria di cottura dei cibi, prevista in posizione più centrale rispetto al vano soggiorno con angolo cucina;**
- **Realizzazione di due pareti di tramezzo in cartongesso per la formazione di un vano ad uso camera sfruttando porzione del soggiorno esistente. Il vano è dotato di**



una porta “a soffietto”.

- **Lievi differenze di posizionamento di alcune tramezzature interne e del velux della camera e del velux del bagno. Oltre a lieve differenza dell'altezza media interna.**
- **Mancata rappresentazione nei grafici licenziati delle porte scorrevoli della camera e del bagno.**
- **Mancata rappresentazioni di piccole porzioni in vetrocemento sulle tramezzature interne sia del bagno che di una camera.**

Si precisa inoltre che la camera già legittimato con l'ultima istanza Art.39, non presenta finestre a parete ma l'unica fonte di **aero-illuminazione** è fornita dal **lucernario a soffitto**.

Questo rispetto ai **Regolamenti Comunali** attualmente vigenti oltre alle relative norme igienico sanitarie, comporta una difformità da dover sottoporre a **preventivo Nulla Osta da parte dell'ASL** e per cui non è escluso che la stessa ASL richieda eventuali opere di adeguamento per poter ottenere il necessario nulla osta.

Visto quanto sopra meglio descritto il sottoscritto ritiene che per legittimare le opere già eseguite sull'unità immobiliare sarà necessario depositare al Comune di Prato apposita **C.I.L.A. con sanzione da Euro 1.000,00 per la mancata comunicazione dell'inizio lavori** con un costo complessivo comprensivo di spese tecniche valutabile in **Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)** a parte ovviamente il pagamento della sanzione prevista di **Euro 1.000,00**.

Oppure alternativamente ripristinare lo stato legittimato con l'ultima istanza edilizia ovvero la variante finale (ai sensi dell'Art.39) alla DIAE 15135 del 09.03.2020, rimuovendo il cartongesso che delimita la seconda camera rispetto al soggiorno-cucina e ripristinando la parete con porta, del ripostiglio interno all'altra camera, oltre a riposizionare la canna fumaria nella posizione centrale rispetto al vano soggiorno-cucina.

Il tutto previo preventivo di spesa da farsi fornire interpellando una impresa edile da dover



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

incaricare per eseguire tali lavori di ripristino.

\*\*\*\*\*

**7) “INDIVIDUAZIONE IMMOBILI E FORMAZIONE DEI LOTTI”**

\*\*\*\*\*

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, ovvero l'appartamento posto al primo piano dello stabile condominiale con accesso **Via Enrico Fermi numero civico n.1 interno n.8** con accesso diretto dalla **scala “B”** condominiale, è inserito in un comparto urbanistico residenziale e commerciale oltre che di servizi, ove non sono presenti fabbricati artigianali/produttivi e più precisamente nella zona della **periferia sud-est c.d. Le Badie**.

Il bene risulta attualmente intestato al **Sig.** e data la sua conformazione, si evince che da esso non si potranno ricavare due o più unità immobiliari, in quanto non può ritenersi comodamente divisibile, quindi il sottoscritto passa alla formazione e descrizione di un unico lotto. (**Vedi All.”R1” – rilievo dell’immobile**).

**UNICO LOTTO:**

Piena proprietà in ragione della **quota del 1/1** di un appartamento per civile abitazione intestato a:

**1.** (C.F. ) nato in ( ) il .

**Descrizione UNICO LOTTO:**

- **Appartamento per civile abitazione**, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale posto in **Via Enrico Fermi numero civico n.1 interno n.8** con accesso diretto dalla **scala “B”** condominiale situato al primo piano a destra per chi accede dall’ingresso condominiale (n.c.1) e percorre il corridoio condominiale e composto da: **ingresso, ampio vano soggiorno – cucina, due camere e servizio igienico**, composto da Bagno e vano W.C. distinti fra loro e comunicanti.



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

Il tutto risulta meglio rappresentato nella planimetria in scala 1:100 riportante lo stato di fatto di rilievo riscontrato al momento del sopralluogo durante le operazioni peritali (Vedi All."R1" planimetria rilievo).

**CONFINI**

L'Appartamento confina con: **vano corridoio condominiale; proprietà** ;  
**proprietà** ; s.s.a. .

\*\*\*\*\*

**8) "ACCERTAMENTO SULLO STATO DELL'IMMOBILE (SE LIBERO O OCCUPATO)"**

\*\*\*\*\*

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato non abitato e quindi libero, in quanto era visibilmente in stato di abbandono con presenza di oggetti e arredi in stato di degrado.

L'esecutato, presente al momento del sopralluogo e che ha permesso l'accesso all'appartamento, ha fatto presente al CTU ed all'incaricato Is.Ve.G., di non abitare più nell'immobile da tempo. Quanto sopra è certamente riscontrabile anche dallo stato dei luoghi al momento del sopralluogo effettuato. Si precisa inoltre che a seguito di interrogazione da parte del CTU all'Agenzia delle Entrate di Prato circa l'esistenza di contratti di locazione e/o simili inerenti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è stato comunicato che dalla banca dati A.T. non risulta alcun contratto formalmente attivo (Vedi All."F"). Si precisa infine che con richiesta inviata via pec e **protocollata dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Prato (Vedi All."S" – richiesta delle certificazioni anagrafiche del Sig.** ) sono state formalmente richiesti sia il certificato di stato civile dell'esecutato sia ogni altra certificazione anagrafica utile alla procedura e relativa all'esecutato (es. eventuale riassunto dell'atto di matrimonio se presente, ecc.).



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

Malgrado i vari solleciti effettuati all'Ufficio effettuati dal sottoscritto, tali certificazioni non sono state ancora inviate da codesti uffici pubblici al CTU,  
pertanto si allega alla perizia il **protocollo di accettazione delle richieste inviate all'Ufficio Anagrafe (Vedi All."S")**.

\*\*\*\*\*

9) “INDICAZIONE SULL’EVENTUALE ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ”

\*\*\*\*\*

Dalle informazioni reperite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Prato nella mappa che individua i beni culturali, architettonici e archeologici, e i beni paesaggistici del territorio comunale non risultano vincoli artistici, paesaggistici e/o storici, alberghieri di inalienabilità.

\*\*\*\*\*

10) “ACCERTAMENTO SULL’ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE (IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE; EVENTUALI SPESE STAORDINARIE GIA’ DELIBERATE E SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI)”

\*\*\*\*\*

Alla data del **13 maggio 2024** il debito che l'esecutato **Sig.** ha nei confronti del **Condominio** è pari ad **Euro 11.468,50** (**UNDICIMILAQUATTROCENTOESSANTOTTO/50**),  
così composto:  
- Esercizio 2024 : **11.154,35 Euro**  
- Esercizio Superbonus 110% : **314,15 Euro**



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

(Vedi All."G - situazione rate condominiali").

Si precisa inoltre che considerato il periodo dell'anno (mese di maggio) in cui è sono stati richiesti i suddetti dati condominiali dal sottoscritto all'Amministratore protempore, allo stato attuale, ancora non risulta essere stata effettuata la chiusura del bilancio dell'anno 2024 e la relativa assemblea di approvazione.

\*\*\*\*\*

**11) "ESISTENZA DELL'ATTE STATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)"**

\*\*\*\*\*

Dalle ricerche esperite presso i preposti uffici Comunali e Regionali non è stato reperito alcun **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**. Il quale dovrà essere quindi redatto da tecnico specializzato per procedere all'assegnazione dell'immobile con un costo presunto comprensivo delle spese tecniche di circa **Euro 200,00 (duecento/00)**.

\*\*\*\*\*

**12) "DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE":**

\*\*\*\*\*

**a) "CRITERIO DI STIMA"**

\*\*\*\*\*

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data del "presente". Il criterio di stima adottato, sarà la ricerca del più probabile Valore di Mercato con relativo valore venale dell'immobile.

Per la determinazione del valore del bene da assoggettare alla vendita, e quindi per la determinazione del prezzo a base d'asta, il sottoscritto ha tenuto conto dei criteri ed elementi appresso riassunti e ha compiuto una serie di operazioni come segue:

- Ha eseguito un rilievo dettagliato di tutti i vani principali, degli accessori e delle



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

pertinenze, elaborato i dati raccolti ho determinato le superfici reali e/o convenzionali di ogni singola unità immobiliare.

- Ha compiuto un'indagine di mercato per individuare i più probabili Prezzi unitari di mercato relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ho tenuto conto dei prezzi di mercato forniti dall'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate** relativi al Comune di Prato (**Vedi All."H" – quotazioni OMI secondo semestre 2023**), in base alla propria esperienza personale, ha elaborato i prezzi medi base, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso determinando i prezzi unitari di applicazione. **In particolare per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo "normale" l'Osservatorio nel secondo semestre dell'anno 2023 indica un valore di mercato che va da un minimo di €/mq. 1.600 ad un massimo di €/mq. 1.950 (Vedi all."H" – quotazioni OMI secondo semestre 2023).**

- Ha tenuto in considerazione l'età e lo stato di conservazione dell'immobile, la qualità dei materiali di finitura, le dotazioni impiantistiche, grado di funzionalità, l'esposizione, l'orientamento e la luminosità, le caratteristiche della zona in cui è ubicato, la viabilità e le opere di urbanizzazione.

- Durante la stima ho considerato anche l'incidenza relativa al costo della eventuale richiesta di certificazione inerente alle certificazioni di cui alla L.46/90 ( Certificazione Impiantistica ) e la certificazione di cui alla ex L.10/91 ( Progetto Impianto Termico ) e ho ricavato il valore venale netto di mercato; ed infine ho calcolato il valore da assoggettare a base d'asta secondo i criteri di cui all' Art. 568 c.p.c. .

Pertanto considerato quanto sopra meglio specificato il sottoscritto ritiene congruo un **Costo Unitario Medio pari a 1.100,00 €/mq.**

Il **Valore a base di asta** sarà dato dal valore venale svalutato di una giusta percentuale, che



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

normalmente **oscilla fra il 10% ed il 40%**, che nel nostro caso sarà applicabile in base ai criteri sopra esposti, ottenendo così il più probabile valore di mercato da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile in esame ed è individuabile nella fascia del **30%**.

Sarà a discrezione del Giudice diminuire il valore determinato al fine di allettarne l'acquisto od aumentarlo a seconda dell'epoca più o meno lontana della data di riferimento della presente valutazione.

\*\*\*\*\*

**b) "STATO DI CONSERVAZIONE"**

\*\*\*\*\*

L'immobile al momento del sopralluogo risultava in pessimo stato di conservazione in quanto erano evidenti i segni dello stato di abbandono in cui verte tutto l'appartamento, compresa la mobilia e gli oggetti in esso contenuti, abbandonati presumibilmente ormai da molto tempo. il portoncino di accesso all'U.I. è con scocca in metallo ma non è blindato ed è in cattivo stato di manutenzione, essendo carente della pannellatura in legno per la finitura dalla facciata interna all'appartamento. I due lucernari a soffitto, uno nel servizio igienico ed uno nella camera, con struttura in alluminio e vetro anch'essi in pessimo stato di manutenzione poiché sono visibili segni dovuti ad infiltrazioni di acqua piovana proveniente dagli stessi. Le finiture interne dell'appartamento risultano essere le seguenti: le porte interne sono in legno tamburato e sono più precisamente n.2, una per la camera ed una per il servizio igienico, entrambe sono del tipo "a scrigno"; la pavimentazione dell'appartamento è costituita da piastrelle in monocottura in ceramica di tipo standard in cattivo stato di manutenzione per quanto visibile e l'angolo cottura della cucina ed il W.C. sono rivestiti sulle pareti con piastrelle in gres porcellanato di qualità standard. Le pareti interne sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiatura a tempera in pessimo stato





*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
 Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
 Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
 P.IVA 01829470978

di conservazione, inquanto sono visibili sfogliature e scrostature sulle pareti e sul soffitto oltre a macchie di vario tipo e genere, senz'altro riconducibili al degrado dovuto all'evidente stato di abbandono dei locali. Il bagno presenta apparecchi sanitari di tipo standard: water; bidet; lavandino in vetroceramica di tipo standard con oltre a un box doccia, il tutto con rubinetteria anch'essa di tipo standard. L'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante per quanto visibile; l'impianto idrico, così come quello termico, sono funzionanti per quanto visibile e sono "sottotraccia". Tutti gli impianti presenti rispecchiano le caratteristiche dell'epoca della loro realizzazione. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in alluminio e caldaia a muro alimentata a gas con caldaia tipo singolo; nel bagno è presente un radiatore a muro del tipo "termo-arredo".  
 Il tutto in generale tutto in cattivo stato di manutenzione.

\*\*\*\*\*

**c) "CALCOLO DELLA SUPERFICIE"**

\*\*\*\*\*

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DA ADOTTARE COME  
 PARAMETRO COMMERCIALE.**

CALCOLO DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI

PIANO	AMBIENTE	DIMENSIONI		SUPERFICIE NETTA	
PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE	
			DESTINAZIONE	COMMERCIALE	
Primo	Ingresso	Mq.	1,00	Mq.	6,61
Primo	Soggiorno-Cucina	Mq.	1,00	Mq.	34,31
Primo	Camera	Mq.	1,00	Mq.	16,35
Primo	Camera	Mq.	1,00	Mq.	10,37
Primo	Bagno	Mq.	1,00	Mq.	6,00



*Riccardo e Roberto Rindi*  
**Geometri associati**  
 Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
 Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
 P.IVA 01829470978

Primo	W.C.	Mq.	1,00	_____	Mq.	1,56
-------	------	-----	------	-------	-----	------

<b>TOTALE</b>	<b>MQ.</b>	<b>75,20</b>
---------------	------------	--------------

\*\*\*\*\*

**d) “DETERMINAZIONE DEL VALORE”**

\*\*\*\*\*

**STIMA IMMOBILI**

- Parametro usato : Superficie netta riferimento
- Consistenza appartamento : mq. 75,20
- Costo unitario medio : €/mq. 1.100,00

**VALORE VENALE DEL LOTTO**

(Mq. 75,20 x €/mq. 1.100,00) = € **82.720,00**

**( Euro ottantaduemilasettecentoventi/00 )**

\*\*\*\*\*

**VALORE VENALE DEL LOTTO CON DETRAZIONE DELLE SPESE:**

\*\*\*\*\*

**82.720,00 € -**

(pratiche certificazioni impianti)	1.500,00 € -
------------------------------------	--------------

(redazione A.P.E. per procedere al trasferimento)	200,00 € -
---	------------

(pratiche edilizie per sanare gli abusi)	(1.000 + 1.500) € -
--	---------------------

(spese condominiali ordinarie e straordinarie)	11.468,50 € -
--	---------------

<u>(spese imposte gravanti sui beni)</u>	<u>623,00 € =</u>
--	-------------------

<b>TOTALE</b>	<b>66.428,50 €</b>
---------------	--------------------

**VALORE VENALE A BASE D'ASTA**

**€ 66.428,50 x 0,70 = € 46.499,95**

**( quarantaseimilaquattrocentonovantanove/95 )**



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

**Arrotondabile ad**

**€ 46.500,00**

**( quarantaseimilacinquecento/00 )**

Si precisa che l'abbattimento del valore venale pari al 30% è stato calcolato in base allo stato d'uso e manutenzione; pari al 3% l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali; pari al 2% la garanzia per eventuali vizi occulti; lo stato di occupazione pari al 1% e per i costi presunti relativi alle certificazioni sugli impianti e l'eventuale adeguamento dei medesimi 2%.

**DETERMINAZIONE DELLA QUOTA SPETTANTE**

Si premette che il valore complessivo del bene è stato determinato in **Euro 46.500,00** e che il Sig. \_\_\_\_\_ (esecutato) è proprietario della quota di 1/1 della piena proprietà pari a **46.500,00 / 1 = Euro 46.500,00.**

Premesso quanto sopra si otterrà il seguente valore spettante alla quota,

**VALORE VENALE LOTTO UNICO**

**€ 46.500,00**

**( quarantaseimilacinquecento/00 )**

**IL VALORE VENALE DEL LOTTO UNICO**

Il **valore venale del Lotto unico** che consiste in un appartamento ad uso civile abitazione posto nel **Comune di Prato, Via Enrico Fermi n.c.1 – scala "B" interno n.8** al primo piano, è **determinato il valore del Lotto Unico pari ad Euro 46.500,00.**

\*\*\*\*\*

**L'IMMOBILE SARA' MESSO ALL'ASTA O ALIENATO NELLO STATO DI FATTO ATTUALE, COSÌ COME PERVENUTO E POSSEDUTO PER LA "PIENA PROPRIETÀ" DAL SIG. \_\_\_\_\_ CON TUTTE LE SERVITÙ E DIPENDENZE EVENTUALMENTE ESISTENTI.**



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

\*\*\*\*\*

**Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.**

**Il C.T.U.**

**Geom. Riccardo Rindi**

**Prato, 28 giugno 2024**

**Allegati:**

**"A","B","C","D","E","F","G","H","I","L","M","N1","N2","O","P","Q","R1","R2",  
"S","T","U","V1","V2".**

