

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'art. 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 nel pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e 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 di evidente 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 G.E. 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 conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 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'APE 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 (e, 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 legge 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, provveda 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, ecc.; 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 della 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 decurtazione 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 il 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);

PREMESSA

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. ed acquisita quella ulteriormente necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato, il sottoscritto, previo accordi con il custode giudiziale, comunicava all'esecutato, con lettera raccomandata consegnata il 08/02/2023, (alleg. A), che in data 15/02/2023 alle ore 09,00, avrebbero avuto inizio le operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura. Tutto ciò premesso, il sottoscritto ha provveduto a redigere la seguente relazione:

Punto 1) - Verifica documentazione

Il sottoscritto ha preso visione ed esaminato la documentazione presente nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare 47/2022 ed ha reperito la planimetria catastale (Alleg. B) perchè mancante, aggiornato la visura catastale (Alleg. C) e reperito l'ultimo atto di trasferimento (successione integrativa Alleg. D)

Punto 2) Verifica della titolarità

Sulla base della documentazione in atti e dalle verifiche effettuate fino all'atto di provenienza ultraventennale, è scaturito quanto



particella 98 sub. 6.

- **Atto esecutivo o cautelare – Verbale pignoramento immobili**, del 11 maggio 2022, registro generale n° 5755 e registro particolare n° 3971, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] su intera proprietà di abitazione posta in Prato Via S. Trinita 110, piano 2°. Detta abitazione risulta rappresentata sul F. 48 dalla particella 98 sub. 6.

Punto 4) Attestazione identificativi immobile

Il sottoscritto attesta che l'immobile oggetto di esecuzione risulta rappresentato presso l'Agenzia delle Entrate settore Territorio del Comune di Prato, sul F. 48 Particella 298 sub. 6, Via S. Trinita 110, piano 2°, Cat. A/3, cl. 3, cons. vani 3,5, R.C. 316,33. (Alleg. C)

Punto 5) Identificazione dei diritti e dei beni pignorati

Si precisa che è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Per quanto concerne l'identificazione dei diritti, alla luce di quanto riportato al precedente Punto 2), si evince che l'esecutata era proprietaria dell'appartamento in questione in regime di comunione legale con il marito [REDACTED], in virtù del citato atto di compravendita rogato Not. Petroni del 27 ottobre 2003. Successivamente al decesso del marito, avvenuto in data 05 febbraio 2016, fu presentata all'Agenzia delle Entrate di Prato una prima denuncia di successione n° 40 vol. 9990 del 12 gennaio 2017 per un immobile su Firenze. In detta successione venivano indicate come eredi [REDACTED]



██████████ La quota di comunione del de cuius relativa all'immobile posto in Comune di Prato e oggetto di esecuzione non era stata all'epoca trattata probabilmente per mero errore di disattenzione.

Soltanto in data 12 aprile 2022 veniva presentata una denuncia di successione integrativa presso l'Agenzia delle Entrate di Prato, n° 49 vol. 9990, che trasferiva per legge l'eredità della quota di comunione del ██████████

██████████
A seguito di quanto sopra ██████████
██████████

Punto 6) – Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato condominiale situato nel Comune di Prato, all'interno delle cerchia di mura che delimitano il centro storico, in Via S. Trinita n° 110, interno 3.

Detto appartamento, posto al piano secondo, è composto da ingresso direttamente collegato alla cucina, soggiorno-pranzo, camera e bagno.

Le caratteristiche principali del fabbricato sono le seguenti:

- Struttura portante e tamponature in muratura;
- Solai in travi e travetti di legno e muratura;
- Facciate esterne intonacate e tinteggiate;
- Porte interne all'appartamento in legno;
- Intonaci interni a civile, tinteggiati a tempera;



- Pavimento interno in monocottura ed il bagno si presenta con rivestimenti in mattonelline di ceramica;
- Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno dotate di persiane.
- Impianto idrico ed elettrico interamente sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, con caldaia a metano;

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica (Alleg. G).

Per i sopra menzionati impianti non è stato possibile reperire le conformità.

Complessivamente l'immobile si presenta in normale stato di manutenzione ad eccezione del bagno ove sono visibili evidenti segni di muffe e leggeri sfogliamenti di tinteggiature.

Consistenze

Superficie Utile Abitativa

| | | |
|--------------------------------|------------|--------------|
| 1. ingresso-cucina | mq. | 9,20 |
| 2. soggiorno-pranzo | mq. | 13,70 |
| 3. camera | mq. | 11,20 |
| 7. bagno | mq. | 4,25 |
| Superficie utile totale | mq. | 38,35 |

Di seguito la superficie commerciale comprensiva dei muri esterni.

Superficie Lorda Commerciale Appartamento **mq.** **45,50**

Confini

Affaccio su Via S. Trinita, parti comuni, prop. Attalmi, prop. Mannini



Rappresentazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato l'unità immobiliare in oggetto risulta intestata [REDACTED]

[REDACTED]

- F. 48 Particella 298 sub. 6, Via S. Trinita 110, piano 2°, Cat. A/3, cl. 3, cons. vani 3,5, R.C. 316,33.

Punto 7) – Corrispondenza catastale

La planimetria catastale, di cui all'immobile oggetto della presente procedura, è rispondente allo stato dei luoghi eccezion fatta per una lieve difformità derivante dalla mancata rappresentazione di un muretto basso, H circa 1,00 ml, fra la zona ingresso dalla cucina e per una variazione di altezza nella stessa zona derivante da un controsoffitto di arredo lasciato in parte aperto ma non accessibile. Tali incoerenze non sono da considerarsi rilevanti e tali da influire sulla rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria ai sensi della vigente normativa.

Punto 8) – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Il Piano Operativo di Prato, individua l'immobile in zona omogenea A, in area TCS, Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale, nella quale sono consentiti interventi contenuti nell'art. 66 delle N.T.A. (Alleg. H)

Punto 9) – Accertamenti urbanistico-edilizi

Dalle verifiche e ricerche effettuate presso l'Archivio delle pratiche edilizie dell'ufficio tecnico del Comune di Prato è risultato che l'edificio di cui l'unità oggetto di procedura è parte, è stato



realizzato in data antecedente al 1° settembre '67.

Successivamente per l'immobile sono stati presentati i seguenti atti amministrativi:

- Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 per opere interne, presentato in data 18 luglio 1986 P.G. 55848.
- Denuncia Inizio attività per modifiche interne e manutenzione straordinaria presentata in data 18 giugno 2003 P.G. 39256, Busta PE-1597-2003.

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di abitabilità.

A seguito del sopralluogo eseguito in data 15 febbraio 2023, rispetto all'ultimo titolo edilizio del 2003 sopracitato, sono emerse alcune lievi difformità alcune delle quali dovute a meri errori di rappresentazione grafica:

- Muretto basso fra la zona ingresso dalla cucina.
- Mancanza di un gradino fra la cucina ed il soggiorno-pranzo.
- Alcune misure delle stanze non corrispondono perfettamente.

In generale comunque trattasi di difformità regolarizzabili attraverso un procedimento di cui all'ex art. 209 della L.R. Toscana 65/2014 e ss.mm.ii., Accertamento di Conformità.

Tale pratica comporterà un costo pari ad € 1.000,00 di sanzione, spese di presentazione (diritti di segreteria) € 70,00, oltre alle spese tecniche; il tutto per una spesa forfettaria che possiamo stabilire intorno ai 3.000,00 Euro.

Punto 10) – Verifica esistenza A.P.E.

Per l'immobile in questione non risulta Attestato di Prestazione



Energetica.

Punto 11) – Verifica vendita in uno o più lotti

Trattasi di un'unica unità immobiliare e pertanto unico lotto.

Punto 12) – Giudizio di indivisibilità

L'immobile per sua natura e conformazione non è divisibile.

Punto 13) – Accertamento Occupazione dell'immobile

Da quanto accertato, l'immobile risulta occupato solo dal debitore il quale vi ha la propria residenza, e costituisce abitazione principale.

Punto 14) – Accertamento esistenza vincoli

Dagli accertamenti esperiti relativamente all'immobile oggetto di pignoramento è emerso che:

- . non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- . non vi sono domande giudiziali che lo riguardano;
- . non vi sono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura;
- . non vi sono pesi o limitazioni d'uso;
- . per quanto concerne le difformità urbanistico-edilizie e catastali, si fa esplicito riferimento a quanto riportato ai precedenti punti 7) e 9) della presente relazione.

Gli immobili sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli che verranno regolarizzate dalla procedura:

- **Ipoteca giudiziale** del 20 luglio 2016 derivante da sentenza di condanna, registro generale n° 7408 e registro particolare n° 1512, a favore di [REDACTED] su



intera proprietà di abitazione posta in Prato Via S. Trinita 110, piano 2°. Detta abitazione risulta rappresentata sul F. 48 dalla particella 98 sub. 6.

- **Atto esecutivo o cautelare – Verbale pignoramento immobili**, del 11 maggio 2022, registro generale n° 5755 e registro particolare n° 3971, a favore [REDACTED]

[REDACTED] su intera proprietà di abitazione posta in Prato Via S. Trinita 110, piano 2°. Detta abitazione risulta rappresentata sul F. 48 dalla particella 98 sub. 6.

Punto 15) – Accertamento esistenza vincoli di natura condominiale

Dalle verifiche effettuate, non risulta che gli immobili siano all'interno di un condominio costituito e non risultano spese non pagate relative alla gestione e manutenzione di cose comuni.

Punto 16) – Accertamento esistenza diritti demaniali o usi civici

Sull'immobile non esistono diritti demaniali o usi civici.

Punto 17) – Valutazione dell'immobile

Acquisito tutto quanto suesposto ed espletate le necessarie verifiche ed indagini relative ai beni da stimare, allo scopo di assolvere con la maggior conoscenza e competenza possibile il mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. per la redazione della presente stima ha adottato il metodo sintetico-comparativo.

Essendo dette unità immobiliari rientranti nell'ordinarietà degli immobili che costituiscono il mercato immobiliare in zona, è stato possibile adottare detto metodo, che consiste nel determinare il



valore di mercato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari come sopra esposte e delle condizioni legate all'ubicazione e all'andamento del mercato immobiliare, riferendosi a valori medi di mercato per libere contrattazioni di beni simili praticate nella zona.

Tutto ciò considerato e tenuto conto:

- . che la superficie lorda commerciale determinata dell'appartamento è pari a mq. 45,50, come riportato al punto 6);
- . che l'immobile risulta occupato dall'esecutato;
- . che da indagini presso agenzie immobiliari del luogo, che sicuramente hanno il "polso" del mercato attuale, per immobili simili a quello oggetto di pignoramento, scaturiscono prezzi medi di vendita intorno ai 1.500,00/1.600,00 € al mq.;
- . che a titolo puramente indicativo, si rilevano sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare, valori di vendita che oscillano tra 1.250,00 € al mq. e € 1.800,00 al mq. per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione;

il sottoscritto ritiene equo attribuire ai beni oggetto di pignoramento il seguente valore:

Superficie Lorda mq. 45,50 x €/mq. 1.600,00= € 72.800,00

VALORE COMMERCIALE arrotondato € 73.000,00

Tenuto conto pertanto:

- . di tutto quanto sopra esposto, considerata la tipologia dei beni, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile;
- . della zona dove esso ricade;



. delle spese necessarie per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio;

il sottoscritto ha determinato il seguente valore a base d'asta:

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| | € 73.000,00 |
| A detrarre spese per regolarizzazione | € 3.000,00 |
| <u>VALORE A BASE D'ASTA</u> | € 70.000,00 |

Certo di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, il sottoscritto rimane a disposizione della S.V.I. per ogni eventuale chiarimento in merito.

Prato, 04 aprile 2023

Il C.T.U.

Geom. Damiano Bartolozzi

ALLEGATI:

- A) Comunicazione Inizio Operazioni Peritali
- B) Planimetria Catastale Appartamento
- C) Visura Catastale Aggiornata
- D) Successione del 2022
- E) Certificato Ipotecario
- F) Trascrizione Compravendita del 21 settembre 1988
- G) Documentazione Fotografica
- H) Estratto Cartografico Regolamento Urbanistico e Riepilogo Normativo Area

