

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Enrico Capanna

R.G.E.: n. 110/2023

Creditore: SIENA NPL 2018 S.r.l.

Debitore: XXXXXXXX XXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICO ESTIMATIVA

INDICE

• INCARICO _____	Pag. 02
• SVOLGIMENTO INCARICO _____	Pag. 02
• QUESITO 1 – Completezza documentazione _____	Pag. 02
• QUESITO 2 – Certificati debitore/Atti di provenienza _____	Pag. 03
• QUESITO 3 – Ispezioni ipotecarie _____	Pag. 04
• QUESITO 4 – Dati catastali _____	Pag. 07
• QUESITO 5 – Conformità atto di pignoramento _____	Pag. 07
• QUESITO 6 – Descrizione beni pignorati _____	Pag. 08
• QUESITO 7 – Conformità Catastale _____	Pag. 11
• QUESITO 8 – Strumento Urbanistico Comunale _____	Pag. 11
• QUESITO 9 – Conformità Urbanistica _____	Pag. 11
• QUESITO 10 – APE _____	Pag. 14
• QUESITO 11 – Formazione Lotti _____	Pag. 15
• QUESITO 12 – Giudizio di divisibilità _____	Pag. 15
• QUESITO 13 – Stato occupazionale immobili _____	Pag. 15
• QUESITO 14 – Vincoli _____	Pag. 15
• QUESITO 15 – Posizione Condominiale _____	Pag. 15
• QUESITO 16 – Diritti demaniali o usi civici _____	Pag. 15
• QUESITO 17 – Determinazione valore _____	Pag. 16
• ALLEGATI _____	Pag. 20

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. Enrico Capanna con provvedimento notificato in data 01/03/2024, in qualità di Perito Estimatore ha prestato giuramento di rito in modalità telematica in data 08/03/2024 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 **14/10/2024** alle ore 09:00, presso gli immobili oggetto di pignoramento ubicati nel comune di Prato (PO), Viale Montegrappa n. 71 – 65/h, previa comunicazione inviata alle parti a mezzo PEC in data 03/10/2024.

Durante il sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U. con collaboratrice, il custode giudiziario nella persona del Geom. Alessio Trappoloni, il sig. XXXXXX XXXXXX (XXXXX del debitore), la sig.ra XXXXXXX XXXXX XXXXX (XXXXX del debitore) in qualità di comproprietaria dei beni pignorati.

Non era presente la parte debitrice.

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

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

QUESITO 1 - Completezza documentazione

Il sottoscritto C.T.U., in riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, siti in Prato, Viale Montegrappa n. 71 (Appartamento) e n. 65/h (Garage), identificati al Catasto Fabbricati dello stesso comune come segue, ha potuto constatare che la documentazione richiesta, e di seguito descritta, è completa come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c. quale:

- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta in data 19/12/2023 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (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 52, particella 147, subalterno 552, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani;

2. GARAGE

- Foglio 52, particella 147, subalterno 502, categoria C/6, classe 5, consistenza 25 mq.

QUESITO 2 - Certificati debitore/Atti di provenienza

ACQUISIZIONE CERTIFICATI

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

- Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia;
- Certificato Anagrafico di matrimonio;
- Certificati di Residenza;
- Certificato contestuale di Cittadinanza, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia.

Dall'analisi di detti documenti si evince quanto segue:

Il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, quale debitore, è nato a PRATO (FI) il XX/XX/XXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e residente in XXXXXXXX (XX), Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. XXX.

Sulla base di quanto riportato sul certificato anagrafico di matrimonio, il debitore risulta aver contratto matrimonio a XXXXXXXX (XX) in data XX/XX/XXXX con la sig.ra XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) in data XX/XX/XXXX.

VERIFICA DELLA TITOLARITA'

A seguito delle ricerche effettuate, nella ricostruzione del ventennio, risulta che i beni oggetto di pignoramento sono in comproprietà ed in regime di separazione dei beni, in quota del 50% tra la Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX e il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, in forza dei seguenti atti:

- "ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA" stipulato in data 31/01/2001 e autenticato dalla Dott.ssa Francesca Volkhart, coadiutore del Dott. Riccardo Sordi, entrambi iscritti nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Prato e Pistoia,

In virtù di detto atto il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX acquistava dalla "XXXXXXXXXX A
XXXXXXXXXX", in regime di comunione legale dei beni
con la sig.ra XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà,

- **“CONVENZIONE DI SEPARAZIONE DEI BENI”** stipulato in data 13/03/2007 e autenticato dal Dott. Bruno Morgigni, Notaio in Prato, Repertorio n. 71889 – Raccolta n. 8840, Registrato a Prato il 14/03/2007, Reg. Part. n. 1154, con il quale i sig.ri XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX convengono di adottare il regime di separazione dei beni regolato dagli articoli 215 e seguenti del c.c.
- **“COMPRAVENDITA”** stipulato in data 25/07/2007, autenticato dal dott. Gianluigi Martini, Notaio in Reggiolo, Repertorio n. 119322 – Raccolta n. 18763, Trascritto e Registrato a Prato in data 03/08/2007, Reg. Part. n. 6622 – Reg. Gen. n. 13351, con il quale il sig. XXXXXXXX XXXXXX ha trasferito alla sig.ra XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX i diritti di proprietà per la quota di ½ (un mezzo) dei beni in oggetto (**ATTO INEFFICACE PER I SEGUENTI MOTIVI**).

Dalle ricerche effettuate risulta che quest'ultimo atto è stato **DICHIARATO INEFFICACE** in forza della sentenza n. **10/2015** del Tribunale di Prato, in quanto, è stato ritenuto pregiudizievole nei confronti della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., in applicazione dell'art. 2901 c.c., , decisione confermata dalla Corte d'Appello di Firenze in forza della sentenza n. 262/2017 (vedi Annotazione n. 529 del 26/04/2023 (INEFFICACIA PARZIALE) della TRASCRIZIONE del 03/08/2007 - Registro Particolare 6622 Registro Generale 13351).

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

TRASCRIZIONI

1. **TRASCRIZIONE** del **15/02/2001** - Registro Particolare **1031** Registro Generale **1777**
Pubblico ufficiale SORDI RICCARDO Repertorio 36107 del 31/01/2001
ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
2. **TRASCRIZIONE** del **03/08/2007** - Registro Particolare **6622** Registro Generale **13351**
Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 119322/18763 del 25/07/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
 - Annotazione n. 1112 del 06/09/2012 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

- Annotazione n. 1113 del 06/09/2012 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 - Annotazione n. 529 del 26/04/2023 (INEFFICACIA PARZIALE)
3. **TRASCRIZIONE** del **13/08/2012** - Registro Particolare **5350** Registro Generale **7594**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 20245 del 25/07/2012
DOMANDA GIUDIZIALE – ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
A favore:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede in SIENA Codice fiscale 00884060526
Contro:
XXXXXXXX XXXXX XXXXXX Nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
XXXXXXXX XXXXXXXX Nato il XX/XX/XXXX a XXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Grava:
Unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) come segue:
- Foglio 52 Particella 147 Subalterno 552;
 - Foglio 52 Particella 147 Subalterno 502.
4. **TRASCRIZIONE** del **13/08/2012** - Registro Particolare **5351** Registro Generale **7595**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 20245 del 25/07/2012
DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
A favore:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede in SIENA Codice fiscale 00884060526
Contro:
XXXXXXXX XXXXX XXXXXX Nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
XXXXXXXX XXXXXXXX Nato il XX/XX/XXXX a XXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Grava:
Unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) come segue:
- Foglio 52 Particella 147 Subalterno 552;
 - Foglio 52 Particella 147 Subalterno 502.
5. **TRASCRIZIONE** del **18/12/2023** - Registro Particolare **9956** Registro Generale **13881**
Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 2848 del 17/11/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore:
SIENA NPL 2018 SRL sede ROMA Codice fiscale 14535321005
Contro:
XXXXXXXX XXXXX XXXXXX Nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
XXXXXXXX XXXXXXXX Nato il XX/XX/XXXX a XXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Grava:
Unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) come segue:

- Foglio 52 Particella 147 Subalterno 552;
- Foglio 52 Particella 147 Subalterno 502;
- Foglio 52 Particella 147 Subalterno 544 (parti comuni);
- Foglio 52 Particella 147 Subalterno 556 (parti comuni);
- Foglio 52 Particella 147 Subalterno 564 (parti comuni);
- Foglio 52 Particella 147 Subalterno 567 (parti comuni);
- Foglio 52 Particella 147 Subalterno 568 (parti comuni);
- Foglio 52 Particella 147 Subalterno 569 (parti comuni).

ISCRIZIONI

1. **ISCRIZIONE del 03/08/2007** - Registro Particolare **3857** Registro Generale **13352**
Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 119323/18764 del 25/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore:
BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA Sede MODENA
Codice Fiscale 01153230360
Contro:
XXXXXXXX XXXXX XXXXX Nata il XX/XX/XXXX a XXXXXX Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX capitale € 170.000,00 Totale € 306.000,00
Grava:
Unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) come segue:
 - Foglio 52 Particella 147 Subalterno 552
 - Foglio 52 Particella 147 Subalterno 502
2. **ISCRIZIONE del 11/12/2007** - Registro Particolare **5252** Registro Generale **19209**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3000/2007 del 29/11/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
A favore:
BANCA ANTONVENETA SPA sede PADOVA (PD) Codice fiscale 02691680280
Contro:
XXXXXXXX XXXXXXXX Nato il XX/XX/XXXX a XXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
Grava:
Unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) come segue:
 - Foglio 52 Particella 147 Subalterno 552
 - Foglio 52 Particella 147 Subalterno 502
3. **ISCRIZIONE del 21/04/2008** - Registro Particolare **1161** Registro Generale **4893**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1072 del 15/04/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526

Contro:

XXXXXXXXX XXXXXXXX Nato il XX/XX/XXXX a XXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava:

Unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) come segue:

- Foglio 52 Particella 147 Subalterno 552
- Foglio 52 Particella 147 Subalterno 502

QUESITO 4 - Dati catastali

Gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Prato, Viale Montegrappa n. 71 (Appartamento) e n. 65/h (Garage), risultano censiti presso il Catasto Fabbricati dello stesso comune come segue:

1. **APPARTAMENTO**

- Foglio 52, particella 147, subalterno 552, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 132, Escluse aree scoperte 125 mq, Rendita 945,12;

2. **GARAGE**

- Foglio 52, particella 147, subalterno 502, categoria C/6, classe 5, consistenza 25 mq, Superficie Catastale Totale 30 mq, Rendita 162,68.

Detti beni risultano **ERRONEAMENTE** intestati catastalmente per l'intera quota di piena proprietà in regime di separazione dei beni a XXXXXXXX XXXXX XXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX – Codice Fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX, in quanto, per i motivi meglio descritti in risposta al "Quesito 2" della presente relazione, il trasferimento della quota di proprietà di ½ (un mezzo) con l'atto di compravendita stipulato in data 13/0/2007, da parte del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, non è da ritenersi valido perché dichiarato inefficace.

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

QUESITO 5 - Conformità atto di pignoramento
--

I dati riportati nell'Atto di Pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto inerente l'intestazione di detti beni come sopra descritto.

Gli immobili in oggetto risultano i seguenti:

... attualmente in proprietà esclusiva della Sig.ra XXXXXXXX XXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX il XX.XX.XXXX (Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX) e quindi dei diritti di piena proprietà pari all'intero, cioè sia per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) già di proprietà della Sig.ra XXXXXXXX XXXXX XXXXXX, che per la residua quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ (un mezzo), come sopra a Lei trasferita dal Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX con atto di compravendita dichiarato inefficace:

"porzioni di un fabbricato a carattere condominiale posto in Comune e Città di Prato, viale Montegrappa, 71, costituite da un appartamento di civile abitazione al quinto piano di cinque vani utili oltre servizi e accessori, e da rimessa al piano seminterrato di mq. 25, quest'ultima accessibile dal n°c°65/H del viale Montegrappa. Sono compresi i proporzionali diritti su tutte le parti comuni dell'edificio, tra cui due appartamenti destinati ai custodi ed ubicati al primo piano.

Quanto descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, nel foglio di mappa 52, dai mappali: 147 sub.552, categoria A/2 di 6[^], vani 6, superficie catastale mq.132, rendita catastale € 945,12.- (per l'appartamento), 147 sub.502, categoria C/6 di 5[^], mq. 25, rendita catastale € 162,68.- (per la rimessa). ... "

QUESITO 6 - Descrizione beni pignorati

I beni immobiliari oggetto di pignoramento sono un **appartamento per civile abitazione ed un garage**, quali parte integrante di un fabbricato di più ampie dimensioni di tipo condominiale a più piani fuori terra ed uno interrato. Quest'ultimo è accessibile sia dalla rampa carrabile posta al n. 65/h di Viale Montegrappa, che dai vani scala interni.

Detto complesso immobiliare si presenta in normale stato di conservazione generale, con copertura piana, struttura portante in cemento armato, facciate esterne rivestite in piastrelle, e ascensori interni di uso comune.

Il fabbricato è dotato di piazzale retrostante, sopraelevato rispetto il livello stradale, al quale si accede, da detta Viale Montegrappa, mediante ulteriore rampa carrabile. Detta area offre area di parcheggio comune oltre ad un ampio spazio di manovra carrabile.

1. APPARTAMENTO

L'immobile, accessibile dal vano scala condominiale identificato dal numero civico 71 di Viale Montegrappa, posto all'interno di detta corte, è ubicato al piano quinto del fabbricato, interno 7, il primo a sinistra uscendo dall'ascensore, composto da tre vani oltre cucina, ingresso, disimpegno, due bagni e due terrazzi di cui uno parzialmente verandato accessibile dalla cucina.

Confini: affaccio su più lati, prop. XXXXXX o aventi causa, parti condominiali, s.s.a.

L'unità immobiliare si presenta in un normale stato di manutenzione generale, con finiture prevalentemente risalenti all'epoca di costruzione, pavimentazione in monocottura di varia

tipologia e colore per la zona giorno e bagni, i quali sono rivestiti in piastrelle anch'esse in monocottura, la cucina risulta rivestita in perlinato, la zona notte è pavimentata in parquet, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Il portoncino di ingresso è in legno non blindato, le porte interne sono in legno semplice per la zona notte e pannellate in vetro per la zona giorno, gli infissi sono in legno con vetro singolo, alcuni dotati di doppie finestre, gli avvolgibili sono in legno e la veranda è composta in elementi di alluminio-vetro.

L'impianto idrico è centralizzato come anche l'impianto di riscaldamento, il quale è costituito da terminali in ghisa dotati di valvole termostatiche di consumo e contabilizzatori di calorie, l'impianto elettrico e quello citofonico sono del tipo sottotraccia e non a norma di legge.

2. GARAGE

Il garage è ubicato al piano seminterrato dello stesso fabbricato, e precisamente l'ultimo a sinistra per chi proviene dalla corsia carrabile di accesso alle autorimesse, mediante il numero civico 65/h di Viale Montegrappa.

Confini: prop. XXXX-XXXXX o aventi causa, parti comuni per più lati, prop XXXXXXXX o aventi causa, s.s.a.

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione generale, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, sui quali vi sono presenti macchie di umidità. La pavimentazione è in klinker e l'infisso di ingresso è di tipo basculante in lamiera. È presente impianto di illuminazione interno, per il quale non è stata fornita certificazione.

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)
INGRESSO	2,80 c.ca	6,67 c.ca
CUCINA	2,80 c.ca	13,78 c.ca
SOGGIORNO	2,80 c.ca	27,40 c.ca
DISIMPEGNO	2,80 c.ca	6,14 c.ca
BAGNO 1	2,80 c.ca	3,88 c.ca
BAGNO 2	2,80 c.ca	5,68 c.ca
CAMERA 1	2,80 c.ca	15,59 c.ca
CAMERA 2	2,80 c.ca	24,33 c.ca
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ABITAZIONE		103,47 c.ca

SUPERFICIE CALPESTABILE AREE ESTERNE		
DESTINAZIONE	ALTEZZA (ml.)	SUP. NETTA (mq)
TERRAZZO FRONTALE	-	15,94 c.ca
VERANDA	2,90 c.ca	8,32 c.ca
TERRAZZO TERGALE	-	4,66 c.ca
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE AREE ESTERNE		28,92 c.ca

SUPERFICIE CALPESTABILE ACCESSORI		
DESTINAZIONE	ALTEZZA (ml.)	SUP. NETTA (mq)
GARAGE	3,20 c.ca	24,55 c.ca
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ACCESSORI		24,55 c.ca

In sintesi:

1. APPARTAMENTO

- Superficie Calpestabile Appartamento mq 103,47 c.ca,
- Superficie Calpestabile Aree Esterne mq 28,92 c.ca.

2. GARAGE

- Superficie Calpestabile mq 24,55 c.ca.

QUESITO 7 - Conformità Catastale

Le unità immobiliari in oggetto risultano regolarmente accatastate e pressoché conformi con lo stato dei luoghi.

Tuttavia, si segnala la necessità di aggiornare l'intestazione dei beni, considerando l'inefficacia dell'atto di compravendita stipulato in data 25/07/2007, come sopra indicato.

AGGIORNAMENTO CATASTALE

Il costo per l'aggiornamento dell'intestazione dei due beni, inclusi diritti di segreteria e costi accessori, è stimato dal sottoscritto come segue:

Costo stimabile a corpo in € 750,00
inclusa I.V.A. di legge e cassa professionale

QUESITO 8 - 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 2b", con "Disciplina dei Suoli URBANO", in "Zone Omogenee B", "Paesaggi Urbani TR.3" art. 75 delle N.T.A.

Non risultano presenti vincoli paesaggistici (ex L. 1497/39) e/o monumentali (ex L. 1089/39), tuttavia, si segnala che, per quanto stabilito nella mappa dei "Beni Culturali e Paesaggisti presenti sull'area" l'immobile ricade in Zona di rinvenimenti archeologici "Aree a rischio archeologico".

QUESITO 9 - Conformità Urbanistica

Dalle ricerche effettuate, presso l'ufficio tecnico del comune di Prato, risulta che l'edificazione del fabbricato condominiale, del quale fanno parte i beni oggetto di pignoramento, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

A tal proposito si elencano le pratiche edilizie di riferimento:

1. **"LICENZA EDILIZIA"** protocollata in data 27/06/1963 – P.G. n. 15256 (B. 852/63) con oggetto "... di costruire in Prato – Viale Montegrappa – un nuovo edificio per abitazione civile uffici e negozi" rilasciata in data 18/03/1965 e ritirata in data 13/04/1965;
2. **"CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA** ai sensi dell'art. 31 Legge 47/85 – Condono Edilizio" con domanda protocollata in data 27/09/1986 – P.G. n. 72967 (n. ordine 24689-0) per "modifiche ad edificio residenziale" rilasciata in data 18/05/1998 e ritirata in data 28/05/1998;
3. **"DICHIARAZIONE DI ABITABILITA'"** protocollata in data 18/07/1968 – P.G. n. 17634, rilasciata in data 13/12/1968 ed inserita nel registro dei permessi di abitabilità del Comune al n. 401 in data 14/12/1968.

In riferimento al condominio risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

4. **"CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA** ai sensi dell'art. 31 Legge 47/85 – Condono Edilizio" con domanda protocollata in data 31/07/1986 – P.G. n. 6120 (n. ordine 21993-0) per "Modifica sagoma fabbricato", rilasciata in data 21/01/1998 e ritirata in data 14/05/1998;
5. **"ART.26** ai sensi della L. 47/85" protocollata in data 01/06/1998 – P.G. n. 43577 per "sostituzione di generatore di calore e ristrutturazione di centrale termica...";
6. **"S.C.I.A. EDILIZIA PER REALIZZAZIONE DI PALIFICATA A RINFORZO DI MURO IN C.A. ESISTENTE"** protocollata in data 27/01/2021 – P.G. n. 17930 (PE-205-2021) relativa a "... realizzazione di palificata a rinforzo di muro in c.a. esistente";
7. **"C.I.L.A. PER RISANAMENTO CONSERVATIVO DELLE FACCIATE"** protocollata in data 22/07/2021 – P.G. n. 150179 (PE-2660-2021) relativa a "... risanamento conservativo delle facciate";
8. **"C.I.L.A. PER SOSTITUZIONE FOSSE BIOLOGICHE CONDOMINIALI"** protocollata in data 15/01/2024 – P.G. n. 11142 (PE-115-2024) relativa a "... per sostituzione fosse biologiche condominiali".

Limitatamente alle pratiche edilizie presentate in riferimento alle u.i. in oggetto, in raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto legittimato, il sottoscritto ha riscontrato le seguenti difformità:

1. APPARTAMENTO

- Lievi difformità interne e di prospetto, presumibilmente riconducibili ad errori in fase di restituzione grafica dello "STATO ATTUALE" a corredo della "CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA – Condono Edilizio" protocollata in data 27/09/1986 – P.G. n. 72967 (n. ordine 24689-0).

2. GARAGE

- Per quanto inerente il garage, non risulta presentata alcuna pratica che ne legittimi lo stato dei luoghi. Tuttavia, esaminando i titoli edilizi riferiti alle parti comuni, di cui sopra è stata fatta menzione, si evidenzia che nella "CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA – Condono Edilizio" P.G. n. 6120 del 31/07/1986 – (n. ordine 21993-0) rilasciata in data 21/01/1998 e ritirata in data 14/05/1998, viene legittimato anche il piano seminterrato.

Trattandosi di un titolo edilizio presentato limitatamente per le parti condominiali, il sottoscritto ritiene che questo non abbia validità per la singola u.i. in esame.

A tal proposito, con il fine di rendere conforme dal punto di visto edilizio concessorio detto garage, si reputa opportuno presentare una richiesta di "Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 - L.R. 65/2014", previa consulenza tecnica preliminare di istruttoria con i tecnici comunali, per poter quantificarne correttamente l'oblazione, i costi di costruzione e quanto altro dovuto al fine del rilascio di detto titolo edilizio.

Visto quanto sopra descritto, si fa presente che le unità immobiliari oggetto di analisi NON risultano conformi dal punto di vista Edilizio-Concessorio. 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 che le difformità riscontrate in riferimento all'appartamento e al garage in esame, potranno essere presumibilmente regolarizzate mediante il rilascio di idonea pratica edilizia in "Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 - L.R. 65/2014".

Nello specifico si ritiene opportuno presentare n. 2 pratiche edilizie distinte.

APPARTAMENTO

Il costo per detta pratica edilizia, includendovi l'oblazione stimata misura minima di € 1.032,00 inclusi i diritti di segreteria, è stato stimato dal sottoscritto come segue.

Costo stimato a corpo € **4.500,00**
inclusa I.V.A. di legge e cassa professionale

GARAGE

Il costo per detta pratica edilizia, includendovi l'oblazione in via cautelativa stimata nel doppio del costo di costruzione in € **14.600,00 c.ca.**, inclusi i diritti di segreteria, è stato stimato dal sottoscritto come segue.

Costo stimato a corpo € **18.000,00**
inclusa I.V.A. di legge e cassa professionale

PRECISAZIONI

- Si precisa che, per quanto concerne dette regolarizzazioni, il calcolo delle oblazioni effettivamente dovute è rimesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Prato, in quanto dipendente dall'istruttoria delle pratiche specifiche e non quantificabili con precisione nella presente fase.
- A tal proposito si fa presente che il sottoscritto si esonera fin da ora dalla responsabilità derivante da eventuali diversi calcoli sanzionatori dovuti, se non stimati nel presente elaborato o di eventuale insanabilità del locale garage.
- Si evidenzia, altresì, che nella presente relazione non sono incluse valutazioni relative a eventuali sanatorie e/o collaudi strutturali oltre a certificati di idoneità statica, in quanto non quantificabili allo stato attuale, esonerando il sottoscritto C.T.U. da ogni responsabilità derivante nel caso in cui vi fossero costi aggiuntivi non stimati.

QUESITO 10 - A.P.E.

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

QUESITO 11 - 12 - Formazione Lotti - Giudizio di divisibilità

Considerando che l'oggetto del pignoramento comprende un appartamento e un garage, relativi al diritto di proprietà per una quota pari a $\frac{1}{2}$ (un mezzo), si procederà con la formazione di un unico lotto ai fini della vendita.

QUESITO 13 - Stato occupazionale immobili

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 14.10.2024, è stato constatato che le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano occupate da persone e cose.

Dal certificato di residenza risulta che l'esecutato sig. XXXXXXXX XXXXXXXX sia residente in Via XXXXXXXX XXXXXXXX n. XXX, presso il Comune di XXXXXXXX (XX).

Dal certificato di stato di famiglia, rilasciato in data 14.03.2024 dal comune di Prato, all'indirizzo di Viale Montegrappa n. 71, scala B, interno 7, risulta iscritta la seguente famiglia:

- XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX (XXXXXX del debitore);
- XXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXX il XX.XX.XXXX (XXXXXX del debitore).

QUESITI 14 - 15 - 16 - Vincoli - Posizione Condominiale - Diritti demaniali o usi civici

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

Le unità immobiliari oggetto di analisi sono ubicate all'interno del condominio denominato "**BELVEDERE**" con Codice Fiscale 92001490488, amministrato dallo "STUDIO AM di Matteo Lanzarini" con sede in Prato, Via Dino Saccenti n. 19.

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore condominiale, risulta che la Sig.ra XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX detiene i seguenti millesimi di proprietà:

- Generale	22,110
- Autorimesse	44,960
- Scale	80,910
- Ascensore	89,420
- Termo	20,297
- Portiere quote condominiali	26,210
- Depurazione	22,110
- Personali proprietari	14,130

Lo studio di amministrazione ha inoltre reso noto che alla data del 09/01/2025 risultano scadute rate pari a € 1.770,89 in riferimento all'esercizio "ORDINARIO 2024" per il periodo dal 01/01/2024 al 31/12/2024.

Il tutto come da documentazione in allegato alla presente relazione.

Non risulta che il condominio sia parte in alcun procedimento giudiziario avviato nei confronti dei soggetti interessati, in relazione ai beni oggetto di pignoramento.

QUESITO 17 - Determinazione valore

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 ragguglio 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. APPARTAMENTO	Appartamento	117,19	100%	117,19
	n. 2 Terrazzi	20,70	30%	6,21
	Veranda	9,49	50%	4,75
SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE				c.ca 128,15

DESTINAZIONE		Superficie Lorda (mq) c.ca	Rapporti Mercantili	Superficie Commerciale (mq) c.ca
2. GARAGE	Garage	27,11	50%	13,55
		SUPERFICIE COMMERCIALE POSTO AUTO		c.ca 13,55

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 1.750,00 ed €/mq 1.900,00 per immobili in normale stato di conservazione, di pari caratteristiche costruttive, dimensionali e situati in un contesto simile.

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 1.800,00.

Ne deriva che il VALORE VENALE dell'intero LOTTO oggetto della presente analisi è stato determinato in € 255.060,00 (euro duecentocinquantacinquemilasessanta/00).

Il tutto come schematizzato nella seguente tabella:

VALORE VENALE INTERA QUOTA DI PROPRIETA' DEL LOTTO			
SUPERFICIE COMMERCIALE		VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE
1. APPARTAMENTO	128,15 c.ca	€/mq 1.800,00	€ 230.670,00
2. GARAGE	13,55 c.ca	€/mq 1.800,00	€ 24.390,00
TOTALE			€ 255.060,00

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 € 12.753,00 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 € 23.250,00 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	€ 255.060,00
Riduzione del valore stimata nel 5%	- € 12.753,00
Spese ed oneri per aggiornamento Catastale	- € 750,00
Spese ed oneri di regolarizzazione Comunali (Appartamento)	- € 4.500,00
Spese ed oneri di regolarizzazione Comunali (Garage)	- € 18.000,00
VALORE BASE D'ASTA INTERO LOTTO	€ 219.057,00

Ne consegue che il **VALORE BASE D'ASTA** dell'intera quota di proprietà del **LOTTO UNICO** in analisi, costituito da un appartamento posto al piano quinto, oltre garage, siti in Prato, Viale Montegrappa n. 71 e 65/H è stato determinato in

€ 219.057,00 (euro duecentodiciannovemilacinquantasette/00).

Pertanto, considerato che l'oggetto del pignoramento in capo all'esecutato, il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, è pari al 1/2 (un mezzo) di proprietà dell'intero del presente LOTTO UNICO, ne consegue che il VALORE BASE D'ASTA della QUOTA INDIVISA PIGNORATA è pari a € 109.528,50 arrotondato a € 109.500,00 (euro centonovemilacinquecento/00).

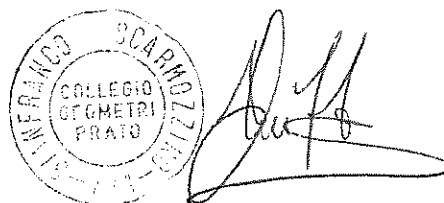
VALORE BASE D'ASTA DELLA QUOTA PIGNORATA			
DESCRIZIONE	VALORE BASE D'ASTA INTERNA QUOTA	QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA	VALORE BASE D'ASTA 1/2
LOTTO UNICO	€ 219.057,00	1/2	€ 109.528,50
TOTALE ARROTONDATO			€ 109.500,00

Si precisa, in fine, 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 ad **EVENTUALI DETRAZIONI FISCALI** maturate o da maturare a seguito di **LAVORI PRIVATI E/O CONDOMINIALI DI RISTRUTTURAZIONE** effettuati e/o attualmente in corso.

Prato, li 03 febbraio 2025

Il C.T.U.
Geom. Gianfranco Scarmozzino



ALLEGATI

- All. 1 - Comunicazione avvio operazioni peritali*
- All. 2 - Verbale di sopralluogo*
- All. 3 - Atto di Assegnazione del 31.01.2001*
- All. 4 - Scrittura privata del 13.03.2007*
- All. 5 - Atto di Compravendita del 25.07.2007*
- All. 6 - Certificati Anagrafici*
- 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.*