

TRIBUNALE DI PRATO

ESECUZIONE N° R.G. 105/2021

G.E.: DOTT. ENRICO CAPANNA

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]
[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Prato, 25 maggio 2022

II CTU

Geom. Damiano Bartolozzi



di fallimento); 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; verificare, sulla base degli atti di provenienza (provvedendo ad acquisirli, ove non presenti agli atti), la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultraventennale;

2) descrivere, previo necessario accesso , anche 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), 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.);

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato



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

4) 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);

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

6) 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;

7) 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; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:

8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso è 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; l'esperto dovrà 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

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano 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 l'esperto dovrà 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. Acquisire altresì 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;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex



coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) 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 e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritti d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge ecc).

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali.

12) 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, in particolare, indicando altresì, l'informazione 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 (il cui importo dovrà essere segnalato ma non detratto dal valore del bene, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazione sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e 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); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) 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);

15) 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;

16) 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;

17) depositare, 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 con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18) allegare alla relazione documentazione fotografica interne ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, gli atti di provenienza dell'immobile che attestino la continuità delle trascrizioni sino all'atto di provenienza ultraventennale, certificato storico di residenza dell'esecutato, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali, delle iscrizioni e trascrizioni per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, e lo stato occupazionale, secondo il modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;



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

22) **il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere 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.**

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 agli esecutati, con lettera raccomandata consegnata il 20/04/2022, allegata alla presente (allegato A), che in data 27/04/2022 alle ore 15,00, avrebbero avuto inizio le operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura.

Alla data fissata il sottoscritto è risultato positivo all'ormai noto Covid 19 e pertanto ha delegato, in accordo con il custode giudiziario, il Geom. Luca Motta collega di ufficio, per l'espletamento delle operazioni di rilievo e verifica dell'immobile. (allegato B)

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 105/2021 e ne ha verificata la completezza.

Accertamento della proprietà e provenienza

L'immobile oggetto di pignoramento è di piena proprietà degli esecutati, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'abitazione veniva acquistata per la quota di ½ ciascuno dai [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita rogato Not. La Gamba del 30 giugno 2004, rep. 90053, registrato a Prato il 15 luglio 2004 al n° 4956 ed ivi trascritto il 16 luglio 2004 al n° 5734 di Registro Particolare.

[REDACTED] l'immobile era pervenuto per acquisto [REDACTED], con atto rogato La Gamba del 24 luglio 2002, rep. 70116, registrato a Prato il 1 agosto 2002 al n° 1369 ed ivi trascritto in data 31 luglio 2002 al n° 5433 di Registro Particolare.

[REDACTED] l'immobile era pervenuto per acquisto con atto rogato Balestri del 13 gennaio 1977, rep. 63833, registrato a Prato in data 25 gennaio 1977 al n° 3523 ed ivi trascritto in data 8 febbraio 1977 al n° 544 di Registro Particolare.

Punto 2) – Descrizione degli immobili

Elencazione beni, ubicazione, descrizione, consistenze e



confini.

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato condominiale situato nel Comune di Vernio, frazione Mercatale, Via Le Piana n° 7.

Detto appartamento, posto al piano primo con accesso da scala esterna esclusiva che si diparte da resede comune in fregio a Via Le Piana, è composto da cucina, due camere, ripostiglio, bagno, veranda e terrazzo, oltre ad un ampio vano ad uso cantina posto nel seminterrato.

Le caratteristiche principali del fabbricato sono le seguenti:

- Struttura portante in cemento armato con tamponature in muratura;
- La copertura non è stato possibile ispezionarla ma dall'alto si presenta come un mezzo padiglione e la gronda in cemento armato;
- Solai in travetti varesi con interposti tavelloni;
- Facciate esterne intonacate e tinteggiate;
- Porte di ingresso in legno con vetrate dotata di persiana in legno;
- Scala esterna in graniglia con ringhiera in ferro;
- Porte interne in legno;
- Intonaci interni a civile, tinteggiati a tempera;
- Pavimento interno in graniglia a grani grossi vecchio tipo ad eccezione del bagno che presenta pavimenti e rivestimenti in monocottura (probabilmente di più recente rifacimento);
- Impianto idrico ed elettrico interamente sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, con caldaia a



metano;

- Il locale cantina con porta di accesso in ferro e vetro, si presenta con pavimentazione al grezzo ma regolarmente intonacato e tinteggiato.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica (allegato C).

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

Complessivamente l'immobile si presenta in normale stato di manutenzione.

Consistenze

Superficie Utile Abitativa

Piano Primo

1. cucina	mq.	14,40
2. angolo cottura	mq.	5,47
3. disimpegno	mq.	7,15
4. camera	mq.	17,05
5. camera	mq.	13,80
6. ripostiglio	mq.	3,89
7. bagno	mq.	5,16
8. veranda	mq.	4,20
	Superficie utile totale	mq. 71,12

Piano Seminterrato

9. cantina	mq.	15,50
------------	-----	-------

Superficie Scoperta



. terrazzo mq. 5.75

Superficie Lorda Abitativa

Piano Primo mq. 95,00

Piano seminterrato mq. 23,00

Calcolo della Superficie Raguagliata

Al fine di individuare un unico dato di consistenza riferito alle unità immobiliari descritte, si riporta di seguito il calcolo della superficie raguagliata che è costituita dalla sommatoria della superficie lorda dei vani abitabili, l'80% della veranda, il 15% del terrazzo ed il 25% per la cantina e pertanto:

. Appartamento mq. $91,00 \times 1,00 =$ mq. 91,00

. Veranda mq. $4,20 \times 0,80 =$ mq. 3,36

. Terrazzo mq. $5,75 \times 0,15 =$ mq. 0,85

. Cantina mq. $23,00 \times 0,25 =$ mq. 5.75

Totale superficie raguagliata mq. 100,96

Confini

Affaccio su Via Le Piana, parti comuni, prop. Lilli.

Rappresentazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vernio le unità immobiliari in oggetto risultano giustamente intestate agli esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno e sono così rappresentate:

- F. 42, particella 743 sub. 2, Cat. A/3, cl. 2, vani 5, R.C. 222,08

l'appartamento, a seguito di presentazione di nuova planimetria con procedura Docfa per esatta rappresentazione, presentata in data

26 maggio 2022 prot. N° PO0019537.



e F. 42, particella 743 sub. 5, Cat. C/2, cl. 4, consistenza mq. 16, R.C. 46,27 la cantina.

Si allegano, visura catastale e planimetrie (Allegato D1 – D2 - D3).

Adempimenti di cui al D.Lgs n° 192/05

Per l'immobile in questione è stato accertato che non è mai stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

Punto 3) – Conformità dei dati indicati nel pignoramento

La descrizione attuale del bene, l'indirizzo, il numero civico, il piano, i dati catastali ed i confini, corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

Punto 4) – Conformità delle planimetrie catastali in atti

Si fa presente che la planimetria dell'unità immobiliare abitativa al piano primo, non corrispondeva all'effettivo stato dei luoghi e pertanto il sottoscritto ha proceduto a presentare l'aggiornamento catastale con procedura Docfa.

Punto 5) – Classificazione urbanistica dei beni

Dal punto di vista urbanistico l'immobile in oggetto, secondo il vigente Regolamento Urbanistico, ricade in zona territoriale omogenea A – parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o particolare pregio ambientale, in ambiti ad assetto consolidato – AC, con tipo di intervento “ri2”, normato dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, come risulta dall'estratto della tavola grafica e dal riepilogo normativo. (allegati E1 - E2)

Punto 6) – Accertamenti urbanistico-edilizi



L'edificio di cui le unità oggetto di procedura sono parte, è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre '67, in forza di Licenza Edilizia n° 1009 rilasciata dal Comune di Vernio in data 12 ottobre 1961.

In seguito, per alcune opere abusive, in data 25/10/1996 è stata rilasciata, ai sensi della legge 47/85, concessione edilizia in sanatoria n° 540 per le unità oggetto di pignoramento e sempre in data 25/10/1996 è stata rilasciata ulteriore concessione in sanatoria n° 518 per le parti comuni. (Allegati F1 - F2)

Nel corso del sopralluogo è stato verificato che gli immobili presentavano alcune difformità rispetto alla suddetta pratica n° 540 di condono edilizio.

Nello specifico nell'appartamento è stata eseguita la parziale demolizione di una muratura non portante, posizionata fra l'angolo cottura ed il vano cucina e la finestra del bagno risulta di dimensioni ridotte. La pianta allegata alla citata concessione edilizia in sanatoria presenta inoltre piccole imprecisioni, alcune dovute a meri errori di rappresentazione grafica altre in esigui arrotondamenti delle quote dei vani, rientranti nelle tolleranze dimensionali.

Per quanto concerne la cantina, ci sono state notevoli difficoltà ad eseguire il rilievo a causa di accumulo di materiale all'interno, ma il vano era corrispondente a quello rappresentato sui grafici di condono ad eccezione dell'altezza che risultava inferiore a quella indicata.



In generale comunque trattasi di difformità regolarizzabili con una pratica edilizia in sanatoria che comporterà un costo pari ad € 1.000,00 di sanzione, oltre le spese di presentazione (diritti di segreteria) € 150,00 e spese tecniche quantificabili in € 2.000,00. Il tutto per un totale di € 3.150,00.

Punto 7) – Formazione dei lotti

I beni pignorati, appartamento per civile abitazione al piano primo e una cantina al piano seminterrato, si considerano un lotto unico di vendita, rispettando la tipologia complessiva dei beni originariamente acquistati dai debitori, che ne consente il migliore e più redditizio uso.

Punto 8) – Giudizio di indivisibilità

Gli immobili vengono pignorati per l'intera quota di piena proprietà appartenente $\frac{1}{2}$ ciascuno agli esecutati e non sono divisibili per loro natura.

Punto 9)-10) – Occupazione dell'immobile-Possesso -Rapporti

locativi

Da quanto accertato, l'immobile risulta occupato da uno degli esecutati con la propria famiglia e non risultano contratti di locazione in essere.

Punto 11) – Eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Dagli accertamenti esperiti relativamente agli immobili oggetto di pignoramento è emerso che:

. non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;



- . non vi sono domande giudiziali che li 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 punti 4) e 6).

Gli immobili inoltre sono oggetto delle seguenti formalità:

- . **Trascrizione** R.P. N° 5734 del 16 luglio 2004 – Atto di acquisto rogato Notaio La Gamba, rep. 90053, del 30 giugno 2004.
- . **Iscrizione** R.P. N° 2626 del 16 luglio 2004 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - atto rogato Notaio La Gamba, rep. 90054, del 30 giugno 2004.
- . **Trascrizione** R.P. N° 7734 del 29 settembre 2021 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili – Uff. Giud. Unep presso Tribunale di Prato. (Allegato G)

Punto 12) – Oneri e vincoli condominiali

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

Punto 13) – Valutazione dei beni

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 delle 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 ragguagliata determinata è pari a mq. 100,96, come riportato al punto 2);
- . che l'oggetto di pignoramento è l'intera quota della piena proprietà dei beni;
- . che l'immobile risulta occupato da uno degli esecutati con la propria famiglia;
- . 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 1.000,00/1.100,00 € al mq.;
- . che a titolo puramente indicativo, si rileva sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare, valori di vendita da 850 € al mq. ad € 1.250,00 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 ragguagliata mq. 100,96 x €/mq. 1.100,00= € 111.056,00

VALORE COMMERCIALE arrotondato € 111.000,00

Tenuto conto pertanto:

- . di tutto quanto sopra esposto, considerata la tipologia dei beni, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni;
- . della zona dove essi ricadono;
- . delle spese necessarie per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio;
- . della natura coattiva della vendita e l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti per la quale si ritiene equo apportare una decurtazione del 10%;

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

€ 111.000,00 – 10% = € 111.000,00 – 11.100,00 = € 99.900,00

A detrarre spese per regolarizzazione = € 3.150,00

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO € 96.750,00

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, 27 maggio 2022

Il C.T.U.

Geom. Damiano Bartolozzi



ALLEGATI:

- A) Comunicazione inizio operazioni
- B) Delega
- C) Documentazione fotografica
- D1) Visura Catastale
- D2) Planimetria catastale appartamento
- D3) Planimetria catastale cantina
- E1) Estratto cartografico Regolamento Urbanistico
- E2) Riepilogo normativo area
- F1) Copia Rilascio Concessione in Sanatoria n° 540
- F2) Copia Rilascio Concessione in Sanatoria n° 518
- G) Ispezioni ipotecarie.



FOTO N. 1



FOTO N. 2



FOTO N. 3



FOTO N. 4

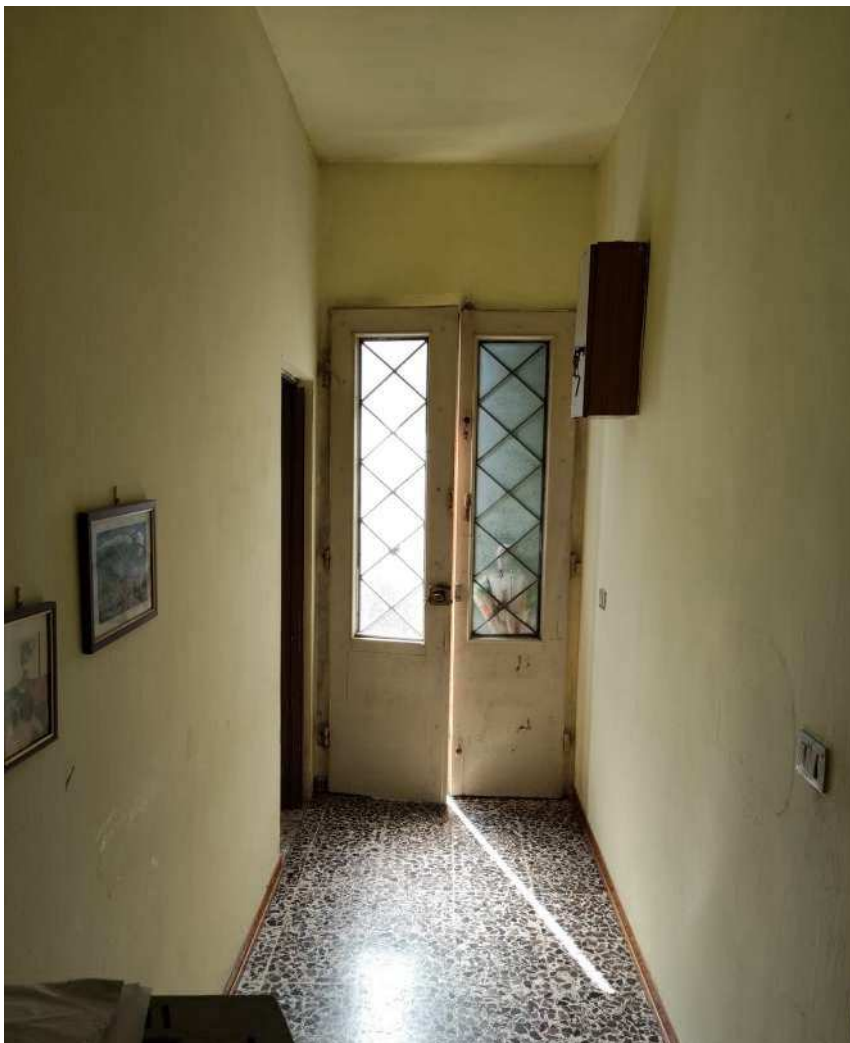


FOTO N. 5



FOTO N. 6



FOTO N. 7



FOTO N. 8



FOTO N. 9

