

TRIBUNALE DI PRATO

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G. 119/2023 udienza del 8/10/2024

a carico di [REDACTED]

Procedente: PRISMA SPV S.R.L.

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Stefania Bruno**

Custode: IS.VEG. s.r.l. Prato

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Geom. Domenico Trombacco nato a Ludwigsburg (Germania) il 15 febbraio 1980, con domicilio professionale in Montemurlo (PO) Via Bettino Ricasoli n°32, (tel. 347/7375897 e-mail: domenico.trombacco@libero.it PEC: domenico.trombacco@geopec.it), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Prato al n° 684, nominato in data 23/03/2024 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Bruno con notificazione di cancelleria PEC del 25/03/2024, quale esperto nella procedura esecutiva sopradescritta, veniva incaricato di espletare il seguente incarico:

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

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 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).

Premesso quanto sopra e svolti tutti gli accertamenti necessari al fine di rispondere ai suddetti quesiti, il sottoscritto redige la seguente relazione, precisando di aver descritto il bene oggetto della presente consulenza, in un unico lotto come di seguito specificato.

Il sottoscritto Geom. DOMENICO TROMBACCO, seguendo le procedure di rito, fissava il sopralluogo all'immobile per il giorno 23 aprile 2024 ore 14:30, come da



verbale allegato.

INDICE RISPOSTE AI QUESITI (Collegamento ipertestuale)

[Quesito 1\) da pagina 8 a pagina 9](#)

[Quesito 2\) da pagina 9 a pagina 10](#)

[Quesito 3\) da pagina 10 a pagina 11](#)

[Quesito 4\) da pagina 11 a pagina 11](#)

[Quesito 5\) da pagina 11 a pagina 12](#)

[Quesito 6\) da pagina 12 a pagina 17](#)

[Quesito 7\) da pagina 17 a pagina 18](#)

[Quesito 8\) da pagina 18 a pagina 18](#)

[Quesito 9\) da pagina 18 a pagina 20](#)

[Quesito 10\) da pagina 20 a pagina 20](#)

[Quesito 11\) da pagina 21 a pagina 21](#)

[Quesito 12\) da pagina 21 a pagina 21](#)

[Quesito 13\) da pagina 21 a pagina 24](#)

[Quesito 14\) da pagina 24 a pagina 26](#)

[Quesito 15\) da pagina 26 a pagina 26](#)

[Quesito 16\) da pagina 26 a pagina 26](#)

[Quesito 17\) da pagina 27 a pagina 29](#)

LOTTO UNICO

RISPOSTA AL QUESITO 1 – Verifica documentazione

Il sottoscritto ha preso visione ed ha esaminato i documenti ed atti presenti nel fascicolo della esecuzione immobiliare; sono presenti a) certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, b) Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Prato su istanza della parte procedente, c) Nota di



Trascrizione del Verbale di pignoramento immobili, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, servizio pubblicità immobiliare, n° 361 del Registro generale e n°263 di Registro particolare del 12/01/2024, d) Istanza di vendita in espropriazione immobiliare, e) Iscrizione a ruolo, f) atto di precetto, g) contratto di mutuo Repertorio n.185620 Raccolta n. 6090 del 29/10/2003 ai rogiti del Notaio Emilio Bonaca Bonazzi, h) estratto di mappa catastale.

RISPOSTA AL QUESITO 2 – Accertamento della proprietà e provenienza – stato civile

Aggiornamento Ispezioni ipotecarie Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare del 27/03/2024.

La quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile di seguito descritto risulta pervenuta all'esecutato, signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per atto di compravendita del 29/10/2003 Repertorio n.185621 Raccolta n.6091 ai rogiti del Notaio Bonaca Bonazzi Emilio di Prato **trascritto il 6/11/2003 al n. 7971 di Registro Particolare e n. 14434 di Registro Generale.**

E' verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Si precisa che dalla consultazione del certificato anagrafico di Stato civile e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (rilasciati in data 29/03/2024), il signor [REDACTED] sopra generalizzato, ha contratto matrimonio con la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] il [REDACTED] nel Comune di [REDACTED]; l'atto fu iscritto nei registri di matrimonio del Comune di Prato al N.384 P. 2 S. C anno 2016; l'estratto per riassunto dell'atto di



matrimonio riporta "NESSUNA ANNOTAZIONE".

Il sottoscritto ha proceduto a richiedere al Comune di Prato anche l'estratto originale dell'atto di matrimonio che si allega alla presente.

Nel titolo di provenienza viene indicato in relazione al regime patrimoniale dell'esecutato <<...di essere coniugato ma che il relativo regime patrimoniale non è regolato dalla legge italiana>>.

RISPOSTA AL QUESITO 3 – Ispezioni ipotecarie-iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sul bene immobile di seguito descritto, alla data delle ispezioni ipotecarie del 27/03/2024, risultano i seguenti gravami.

■ **ISCRIZIONE** registro particolare n°3714 - registro generale n°14164 del 4/11/2003 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** – Atto Notaio Bonaca Bonazzi Emilio di Prato del 29/10/2003 Repertorio 185620 per complessivi €276.000,00 di cui €138.000,00 di Capitale, Tasso interesse annuo 2,95% Durata 30 anni, a favore di "ABBEY NATIONAL P.L.C." con sede a Milano C.F. 11054540155 gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sul bene immobile oggetto della presente esecuzione (contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, debitori non datori di ipoteca [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]).

N.B. A margine risulta Iscrizione registro particolare n°2306 - registro generale n°13328 del 1/12/2023 – Concessione a garanzia di mutuo.

■ **ISCRIZIONE** registro particolare n°2306 - registro generale n°13328 del 1/12/2023 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **Concessione a garanzia di**



mutuo – Atto Notaio Bonaca Bonazzi Emilio di Prato del 29/10/2003 Repertorio 185620 per complessivi €276.000,00 di cui €138.000,00 di Capitale, Tasso interesse annuo 2,95% Durata 30 anni, a favore di “ABBEY NATIONAL P.L.C.” con sede a Milano C.F. 11054540155 gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sul bene immobile oggetto della presente esecuzione (contro TERZO DATORE DI IPOTECA ██████ nato a ██████ il ██████ C.F. ██████ ██████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, debitori non datori di ipoteca ██████ nato in ██████ il ██████ codice fiscale ██████ ██████ nato in ██████ il ██████ codice fiscale ██████ ██████).

N.B. Formalità di riferimento iscrizione registro particolare n°3714 del 4/11/2003.

■ **TRASCRIZIONE** registro particolare n°263 - registro generale n° 361 del 12/01/2024 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - ATTO GIUDIZIARIO - UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PRATO del 23/12/2023 Rep. n. 2920, a favore di “PRISMA SPV S.R.L.” con sede a Roma Codice Fiscale 05028250263 gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sul bene immobile oggetto della presente esecuzione (soggetto contro ██████ sopra generalizzato).

RISPOSTA AL QUESITO 4 – Attestazione identificativi catastali

Il bene oggetto della presente, alla data delle ispezioni catastali del 27/03/2024, risulta distinto all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, catasto fabbricati del Comune di Prato nel foglio 43 particella 587 subalterno 10.

RISPOSTA AL QUESITO 5 – identificazione diritti e beni- conformità dei dati

indicati nel Pignoramento



Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione ubicata nel Comune di Prato Via Arcangelo Corelli n.14 piano quarto interno 9 distinta all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, catasto fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 43 particella 587 subalterno 10. L'indirizzo, il numero civico e gli identificativi catastali corrispondono a quelli contenuti nell'atto di Pignoramento e nella sua trascrizione presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato - Territorio, servizio pubblicità immobiliare. Il numero d'interno ed i confini non vengono indicati. Il piano viene indicato nel solo atto di pignoramento. Si osserva inoltre l'errata indicazione del numero di vani nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione (risulta indicato 3,5 vani anziché 4 vani).

RISPOSTA AL QUESITO 6 – Descrizione dell'immobile

Trattasi di appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato condominiale di più ampia consistenza disposto su cinque piani fuori terra oltre sottotetto, ubicato nel Comune di Prato Via Arcangelo Corelli n°14. Più precisamente trattasi dall'appartamento posto al piano quarto (ultimo piano) dell'edificio, avente accesso dalla porta a sinistra per chi accede a detto piano dalle scale comuni, contraddistinto dal numero interno 9. Composto internamente da tre vani compreso cucina oltre ingresso/disimpegno, bagno e ampia terrazza/lastrico sul quale insiste manufatto di legno delle dimensioni circa ml. 3,05 x ml. 1,00 adibito a ripostiglio realizzato in adiacenza all'edificio ed al parapetto in muratura della terrazza/lastrico. All'interno del manufatto di legno risulta presente plafoniera per l'illuminazione interna; inoltre, si evidenzia che la chiusura della porzione sovrastante il parapetto in muratura, è stata effettuata con pannelli in policarbonato posti in adiacenza alla ringhiera metallica.

Il suddetto manufatto di legno, ai sensi dell'Art.137 della L.R. n.65/2014 è



considerato privo di rilevanza edilizia; nel Regolamento Edilizio Comunale all'Art. 190 viene indicato che detti manufatti non devono essere dotati di impianti tecnologici.

Si precisa che nel disimpegno/ingresso, in prossimità delle porte di accesso al locale cucina e bagno, è presente una botola con scala retrattile per accesso al sovrastante sottotetto; **detto sottotetto non risulta menzionato nel titolo di provenienza e non risulta rappresentato nella planimetria catastale dell'abitazione oggetto della presente procedura esecutiva.**

L'abitazione ha caratteristiche e rifiniture di tipo economico. La pavimentazione ed i rivestimenti della cucina e bagno sono costituiti da piastrelle di monocottura/gres o similari, il battiscopa è di legno, le pareti e soffitti presentano in più locali porzioni di finitura in fase di distacco/distaccata, con particolare riferimento al soffitto del bagno.

Il portoncino d'ingresso è di legno, le porte interne sono in legno tamburato di non particolare pregio; gli infissi esterni sono di legno con vetro singolo, dotati rispettivamente di persiane in alluminio per quelli posti nella parte tergale e di contro finestre in alluminio anodizzato per i locali prospicienti la via A. Corelli.

L'altezza interna dell'abitazione è circa ml. 2,85.

Il manufatto di legno insistente sulla terrazza/lastrico presenta alcune tavole di legno distaccate ed in fase di distacco, la porta di accesso risulta danneggiata, le tavole di chiusura risultano deteriorate dagli agenti atmosferici.

Al piano sottotetto, non menzionato nel titolo di provenienza e non rappresentato nella planimetria catastale, vi sono due locali adiacenti e comunicanti tra loro aventi altezza massima circa ml. 1,14 ed altezza minima circa ml. 0,07. In detto sottotetto, allo stato grezzo privo di intonaci, è presente un

vecchio serbatoio di acqua in eternit oltre oggetti vari.

Si allega elaborato grafico rappresentativo dell'abitazione rilevata dal sottoscritto, con indicazione dell'altezza di ciascun locale e del sovrastante sottotetto non menzionato nel titolo di provenienza.

Si precisa che il sottoscritto in riferimento al suddetto sottotetto, ha eseguito ulteriori accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Prato, al fine di verificarne l'eventuale rappresentazione nella planimetria catastale d'impianto dell'appartamento (prot. n. 12067 del 3/04/1959 e successiva prot. 268 del 1962), oltre ad aver richiesto la copia dei titoli precedenti l'acquisto dell'esecutato (Atto del 30/10/2002 Repertorio n. 71925 Raccolta n. 5037 ai rogiti del notaio Giuseppe Antonio La Gamba di Prato ed atto del 12/11/1998 Repertorio n. 1029 Raccolta n. 289 ai rogiti del Notaio Zogheri Lorenzo di San Marcello Pistoiese). **Sia nei precedenti titoli di provenienza, sia nelle precedenti planimetrie catastali, non viene citato e rappresentato il piano sottotetto.**

Le facciate dell'edificio condominiale hanno finitura ad intonaco e tinteggiatura di colore chiaro; le facciate laterali prospicienti le coperture degli immobili adiacenti presentano porzioni della finitura distaccate.

Il fabbricato è privo di impianto di ascensore.

Il sottoscritto ha compiuto, nei limiti delle proprie competenze, un'analisi visiva degli impianti dell'unità sopra descritta, riscontrando alla data del sopralluogo quanto segue:

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è prevalentemente del tipo sottotraccia. Non è stato reperito il certificato di conformità o dichiarazione di rispondenza resa ai sensi del D.M. n°37/2008.



Impianto di riscaldamento-acqua calda sanitaria

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento, con caldaia murale posizionata nel locale cucina/pranzo, per la produzione anche di acqua calda sanitaria. All'interno dell'abitazione sono presenti elementi radianti in alluminio. Si precisa che non è stato reperito il libretto di impianto e relativo rapporto di controllo di efficienza energetica, oltre al certificato di conformità o dichiarazione di rispondenza resa ai sensi del D.M. n°37/2008.

Impianto Gas.

Non è stato reperito il certificato di conformità o dichiarazione di rispondenza resa ai sensi del D.M. n°37/2008.

Lo stato di manutenzione generale è normale.

Si espone il calcolo della superficie utile per ogni ambiente che è riportato nella tabella che segue.

N. Locale	Altezza (ml)	Destinazione	Piano	Sup. netta (Mq)
1	2,87	Ingresso/disimpegno	4°	7,69
2	2,84	Cucina/pranzo	4°	11,56
3	2,82	Bagno	4°	3,80
4	2,84	Camera	4°	9,60
5	2,85	Camera	4°	16,27
6	1,90-1,76	Ripostiglio	4°	2,85
7	Terrazza/Lastrico	4°	27,85

Confini: Via Arcangelo Corelli, vano scala condominiale, prop. [REDACTED] s.s.a.

Descrizione catastale

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, catasto fabbricati del Comune di Prato, l'appartamento oggetto della presente alla data delle ispezioni catastali del 27/03/2024, risulta distinto come segue:

- Foglio 43 particella 587 subalterno 10

Categoria A/3 Classe 3 consistenza 4 vani, superficie catastale mq.68, totale escluso aree scoperte mq. 60 rendita € 361,52.

Il suddetto classamento e identificazione deriva da denuncia di variazione n.1043.1/2009 del 26/02/2009 Pratica n.PO0023339 in atti dal 26/02/2009 per "diversa distribuzione degli spazi interni".

Ai fini storici si precisa che per detto appartamento risultano presentate le seguenti denunce catastali:

- denuncia presentata in data febbraio 1962 (il giorno non risulta leggibile) e registrata al n. 268 (SCHEDA H n.0173141);
- denuncia presentata in data 3/04/1959 e registrata al n. 12067 (SCHEDA F n.108081).

La planimetria catastale identifica l'appartamento oggetto di procedura ma non è conforme all'attuale stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate consistono essenzialmente in lievi difformità di rappresentazione delle dimensioni dei vari locali e terrazza/lastrico, mancata rappresentazione della botola di accesso al sottotetto, oltre alla mancata rappresentazione del manufatto di legno insistente sulla terrazza/lastrico adibito a ripostiglio.

Il presumibile costo da sostenere per la conformità catastale dell'appartamento può ritenersi in € 650,00.

Beni comuni non censibili

Dall'interrogazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, catasto fabbricati del Comune di Prato, alla data delle ispezioni catastali (27/03/2024) non risulta presente in banca dati l'elaborato planimetrico per la dimostrazione delle parti comuni del fabbricato.

Dalla consultazione dell'elenco immobili catastale dell'intero fabbricato distinto nel foglio di mappa 43 dalla particella 587, non risultano subalterni assegnati per l'identificazione delle parti comuni. Le parti condominiali risultano, in parte rappresentate graficamente nella planimetria dell'unità immobiliare sopra descritta.

Si dichiara la corrispondenza fra l'intestazione catastale e quella risultante dai registri immobiliari.

Si osserva dalla consultazione della visura catastale, che nel quadro Riserve risulta indicato <<1-Atti di passaggio intermedi non esistenti>>.

Si osserva inoltre che nelle planimetrie catastali storiche dell'abitazione (denunce n.268 del 1962 e n. 12067 del 1959) non risulta rappresentato il piano sottotetto.

RISPOSTA AL QUESITO 7 – Aggiornamento catastale

Il sottoscritto, tenuto conto che:

- il piano sottotetto non risulta menzionato nei titoli di provenienza, e che non risulta rappresentato nelle varie denunce catastali presentate per l'appartamento oggetto di procedura;
 - che non è stato possibile accertare se il manufatto di legno insistente sulla terrazza/lastrico è stato installato dal locatario dell'immobile e pertanto di proprietà di quest'ultimo e che pertanto potrà essere rimosso in caso di restituzione dell'immobile locato;
- ha ritenuto di non procedere ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale dell'appartamento sopra descritto, per non incorrere in un aggravio di spese a carico del creditore procedente.

Le attività necessarie per l'aggiornamento della situazione catastale dell'appartamento oggetto della presente procedura, potranno essere eseguite



prima della vendita/trasferimento, qualora sia confermata l'assoggettabilità alla L. n. 122/2010, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione.

RISPOSTA AL QUESITO 8 – Strumento Urbanistico Comunale

Nel Piano Operativo comunale l'edificio, di cui l'abitazione sopra descritta ne costituisce porzione, ricade in zona omogenea B, UTOE 5, Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale TL4 disciplinato dall'art. 73 delle Norme tecniche di attuazione.

RISPOSTA AL QUESITO 9 – Situazione urbanistica, conformità.

Per l'accertamento della conformità urbanistica dei sopradescritti beni immobili il sottoscritto ha compiuto ricerche presso il portale e l'archivio del Comune di Prato, rilevando quanto segue:

L'intero fabbricato, di cui l'appartamento sopra descritto ne costituisce porzione è stato edificato in data anteriore al 1/09/1967 in forza di Licenza di costruzione P.G. N°13099 del 25/07/1957 rilasciata in data 20/08/1957 e ritirata in data 21/08/1957 e successiva variante Licenza di costruzione P.G. N°20655 del 10/12/1957 rilasciata in data 28/01/1958 e ritirata in data 7/02/1958. In data 12/05/1959 con P.G. n°8538 risulta richiesto il Certificato di abitabilità; all'interno del fascicolo depositato all'archivio del Comune di Prato non risulta reperito il rilascio, ovvero è presente il rapporto sull'abitabilità dell'ingegnere comunale datato 5/08/1959 e dell'Ufficiale sanitario datato 3/12/1959.

Successivamente per l'appartamento, è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art.31 L.47/85-Condono Edilizio in data 19/02/1998 e ritirata in data 15/09/1998 in esito alla domanda presentata in data 30/09/1986 P.G. n°74938 numero Ordine 29758.

Per le parti condominiali del fabbricato, è stata rilasciata Concessione Edilizia in

sanatoria ai sensi dell'Art.31 L.47/85-Condono Edilizio in data 14/01/1998 e ritirata in data 15/06/1998 in esito alla domanda presentata in data **30/09/1986** P.G. n°74968 numero **Ordine 26262**.

Successivamente l'intero fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di inizio attività edilizia P.G. N°5250 del 25/01/2001 P.E. n°147/2001 per *“realizzazione di canne fumarie a servizio di caldaie singole da riscaldamento”*;
- Denuncia di inizio attività edilizia P.G. N°164352 del 10/12/2008 P.E. n°3524/2008 per *“opere di manutenzione straordinaria alle facciate, terrazzi, recinzioni, vialetti esterni”*;

Dal confronto dell'attuale stato dei luoghi con l'elaborato grafico a corredo del condono edilizio numero Ordine 29758 del 1986 sopra indicato, si evidenziano lievi errori di rappresentazione grafica dell'abitazione con particolare riferimento alla posizione delle finestre dei locali camera. Si osserva inoltre che non risulta rappresentata la botola di accesso al sottotetto ed il manufatto insistente sulla terrazza/lastrico.

In riferimento a quest'ultimo manufatto di legno si osserva che ai sensi art.137 della L.R. Toscana n. 65/2014, lo stesso costituisce opera priva di rilevanza edilizia; circostanza confermata anche all'art. 190 del Regolamento Edilizio vigente del Comune di Prato (approvato dalla Regione Toscana con D.G.R. n. 524 del 21 Maggio 2018 – ultima modifica applicata a seguito Delibera di Consiglio n.76 del 15.12.2022) ove viene indicato tra le prescrizioni che tali manufatti non potranno essere dotati di impianti tecnologici.

Per la conformità urbanistico-edilizia del bene immobile sopra descritto, dovrà essere presentata istanza di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi

della L.R. 65/2014 - D.P.R. n°380/2001 e successive modifiche e integrazioni, con eventuali opere di adeguamento.

Relativamente alle difformità strutturali dovuti alla realizzazione di botola nel solaio, dovrà essere inoltrato quanto necessario presso gli enti competenti, ai sensi dell'art 182 L.R. 65/2014 "accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità" e disposizioni in materia, con eventuali opere di adeguamento.

Il presumibile costo da sostenere per la conformità urbanistica-edilizia ed adeguamenti, si può ritenere in circa euro 8.000,00.

Non risultano vincoli o condizioni che rendono il bene immobile oggetto della presente, non commerciabile, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

RISPOSTA AL QUESITO 10 - Attestato di prestazione energetica

L'appartamento risulta dotato di attestato di prestazione energetica redatto dal geometra ██████████ di Prato in data 8/09/2014, trasmesso alla Regione Toscana con PEC del 8/09/2014 ed al Comune di Prato in data 8/09/2014 P.G. n°118605. L'appartamento risulta in classe energetica G.

Si precisa che l'attestato di prestazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti vigenti. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.

RISPOSTA AL QUESITO 11 - Formazione lotti

Il bene oggetto della presente stima può essere venduto in un unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO 12 – Indicazione comproprietari

Il bene oggetto della presente stima è pignorato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO 13 - Occupazione dei beni

Il bene sopra descritto risulta concesso in locazione immobiliare alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] con contratto di locazione (opponibile alla procedura esecutiva) stipulato in data 1/02/2023 e registrato a Prato il 6/02/2023 serie 3T al n. 888 per la durata di tre anni dal 1/02/2023 al 31/01/2026 al canone annuo di €6.600,00 oltre spese condominiali. Detto contratto, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate ricevuta a mezzo P.E.C. il 2/04/2024, è attivo e per lo stesso non risultano cessioni e/o subentri.

Il giorno del sopralluogo l'appartamento risultava occupato da più persone; era presente una donna di nazionalità cinese che non parlava italiano, e che non forniva i documenti e contratto di affitto valido, il tutto come da verbale di sopralluogo allegato.

Dalla consultazione dei certificati anagrafici richiesti al Comune di Prato, allegati alla presente, è emerso quanto segue:

- Nel Certificato di residenza storico dell'esecutato risulta che l'esecutato è iscritto in AIRE il 29/04/2015 per Espatrio/Res. estero dal 29/04/2015 in Regno Unito.

Nel Certificato di residenza storico del locatario signora [REDACTED] risulta che la stessa è cancellata da APR il 23/10/2020 per

IRREPERIBILITA'.

- Nel Certificato di stato di famiglia richiesto per l'abitazione oggetto di procedura è emerso che all'indirizzo Via Arcangelo Corelli n.14 interno 9 risulta iscritta la seguente famiglia:

- o [redacted] nato il [redacted] in [redacted] ([redacted])
[redacted] C.F. [redacted];
- o [redacted] nata il [redacted] in [redacted] ([redacted])
[redacted] C.F. [redacted];
- o [redacted] nata il [redacted] in [redacted] ([redacted])
[redacted] C.F. [redacted];
- o [redacted] nata il [redacted] in [redacted] ([redacted])
[redacted] C.F. [redacted];
- o [redacted] nato il [redacted] in [redacted] ([redacted])
[redacted] C.F. [redacted];

Il sottoscritto ha proceduto a richiedere in data 28/03/2024 alla Questura di Prato, la sussistenza di comunicazioni di cessioni di fabbricato e dichiarazioni di ospitalità inerenti il bene sopra descritto per il nominativo dell'esecutato ([redacted] sopra indicato). Con comunicazione P.E.C. ricevuta in data 13/06/2024 Prot. 42148 il V. Dirigente Ufficio Immigrazione della Questura di Prato comunicava al sottoscritto << In esito alla richiesta del 28/03/2024 si comunica che dalla disamina degli atti giacenti a questo Ufficio non risultano cessioni di fabbricato né comunicazioni di ospitalità effettuate dallo straniero indicato in oggetto e relative all'indirizzo sedente in Prato, Via Arcangelo Corelli n.14.>>, il tutto come da allegato.

Successivamente alla ricezione del contratto di locazione (trasmesso dall'Agenzia



delle Entrate di Prato in data 2/04/2024), il sottoscritto ha proceduto a richiedere in data 8/05/2024 alla Questura di Prato, la sussistenza di comunicazioni di cessioni di fabbricato e dichiarazioni di ospitalità inerenti il bene sopra descritto anche per il nominativo del conduttore dell'abitazione indicato nel contratto di locazione (██████████ sopra indicato). Con comunicazione P.E.C. ricevuta in data 13/06/2024 Prot. 42170 il V. Dirigente Ufficio Immigrazione della Questura di Prato comunicava al sottoscritto <<In esito alla richiesta del 08/05/2024 si comunica che dalla disamina degli atti giacenti a questo Ufficio non risultano cessioni di fabbricato né comunicazioni di ospitalità effettuate dallo straniero indicato in oggetto, relative all'indirizzo sedente in Prato, Via Arcangelo Corelli n.14 (Foglio 43 – part. 587 – sub 10).>>, il tutto come da allegato.

VERIFICA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il metodo adottato nella redazione della presente stima è sintetico comparativo. Tale metodo consiste nel rapportare beni immobili, aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, di cui si conoscono i prezzi di locazione recenti, il tutto al fine di determinarne il più probabile canone locativo "di mercato".

Il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato sulle unità immobiliari limitrofe aventi caratteristiche simili presso l'Agenzia delle Entrate di Prato e agenzie immobiliari, tenendo conto anche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dell'attuale situazione del mercato delle locazioni, come dai seguenti contratti di locazione ricevuti con PEC dall'Agenzia delle Entrate di Prato in data 14/06/2024 in esito alla richiesta trasmessa dal sottoscritto in data 27/05/2024 prot. n.35073:

- contratto di locazione n.7636 serie 3T stipulato in data 3/11/2015 e registrato a Prato in data 5/11/2015;

- contratto di locazione n.5773 serie 3T stipulato in data 13/10/2022 e registrato ad Arezzo in data 14/10/2022.

Considerato la tipologia, la disposizione interna e l'ubicazione dell'unità immobiliare, lo stato di conservazione, manutenzione ed uso, la vetustà, la qualità dei materiali, le pertinenze, il sottoscritto STIMA il CANONE ANNUO LOCATIVO "di mercato" del bene sopra descritto in euro 6.600,00 (seimilaseicento/00) per arrotondamento.

Si ritiene pertanto adeguato il canone locativo "di mercato" di cui al contratto di locazione n.888 serie 3T registrato in data 6/02/2023 per l'appartamento sopra descritto.

RISPOSTA AL QUESITO 14 – Vincoli, oneri giuridici.

Il sottoscritto non ha individuato l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, domande giudiziali.

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura si evidenziano i seguenti gravami trascritti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II) alla data del 27/03/2024 e precisamente:

■ ISCRIZIONE registro particolare n°3714 - registro generale n°14164 del 4/11/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo – Atto Notaio Bonaca Bonazzi Emilio di Prato del 29/10/2003 Repertorio 185620 per complessivi €276.000,00 di cui €138.000,00 di Capitale, Tasso interesse annuo 2,95% Durata 30 anni, a favore di "ABBEY NATIONAL P.L.C." con



sede a Milano C.F. 11054540155 gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sul bene immobile oggetto della presente esecuzione (contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, debitori non datori di ipoteca [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]).

N.B. A margine risulta Iscrizione registro particolare n°2306 - registro generale n°13328 del 1/12/2023 – Concessione a garanzia di mutuo.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione della suddetta trascrizione è di circa € 35,00; si precisa che detto importo è stato detratto dal prezzo di vendita.

■ ISCRIZIONE registro particolare n°2306 - registro generale n°13328 del 1/12/2023 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo – Atto Notaio Bonaca Bonazzi Emilio di Prato del 29/10/2003 Repertorio 185620 per complessivi €276.000,00 di cui €138.000,00 di Capitale, Tasso interesse annuo 2,95% Durata 30 anni, a favore di “ABBEY NATIONAL P.L.C.” con sede a Milano C.F. 11054540155 gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sul bene immobile oggetto della presente esecuzione (contro TERZO DATORE DI IPOTECA [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, debitori non datori di ipoteca [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]).

N.B. Formalità di riferimento Iscrizione registro particolare n°3714 del 4/11/2003.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione della suddetta trascrizione è di circa € 35,00; si precisa che detto importo è stato detratto dal prezzo di vendita.



■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°263 - registro generale n° 361 del**

12/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO - UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PRATO del

23/12/2023 Rep. n. 2920, a favore di "PRISMA SPV S.R.L." con sede a Roma

Codice Fiscale 05028250263 gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

sul bene immobile oggetto della presente esecuzione (soggetto contro ██████████

██████████ sopra generalizzato).

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione della suddetta trascrizione è di

circa € 294,00; si precisa che detto importo è stato detratto dal prezzo di vendita.

Relativamente alle difformità catastali riscontrate, il costo complessivo per la

regolarizzazione si ritiene in € 650,00; si precisa che detto importo è stato

detratto dal prezzo di vendita.

Relativamente alle difformità urbanistiche riscontrate, il costo complessivo per la

regolarizzazione si ritiene in circa € 8.000,00; si precisa che detto importo è stato

detratto dal prezzo di vendita.

RISPOSTA AL QUESITO 15 – Vincoli o oneri di natura condominiale

Per il fabbricato, di cui l'appartamento sopra descritto ne costituisce porzione,

non risulta costituito il condominio.

Come riferito da un condomino il giorno del sopralluogo, le spese di luce scale e

di vuotatura fosse biologiche vengono ripartite tra i vari condomini dell'edificio, e

che l'esecutato/inquilino risulta in pari con le spese condominiali alla data del

sopralluogo.

RISPOSTA AL QUESITO 16 – Diritti demaniali o usi civici

Il sottoscritto non ha individuato l'esistenza sui beni pignorati di eventuali diritti

demaniali o usi civici.



RISPOSTA AL QUESITO 17 – Valutazione del bene

Il fabbricato è ubicato in zona periferica di Prato di non particolare pregio a carattere prevalentemente residenziale. La zona è completamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi primari e ben collegata al centro città.

Il grado di commerciabilità è da considerarsi medio.

Il metodo adottato nella redazione della presente stima è sintetico comparativo. Tale metodo consiste nel rapportare beni immobili, aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, di cui si conoscono i prezzi di recenti compravendite, all'immobile descritto nella presente perizia; il tutto al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Più precisamente, il parametro di comparazione adottato è il prezzo in euro al mq. Il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato su immobili limitrofi aventi caratteristiche similari, su immobili facenti parte del medesimo fabbricato, e con riferimento alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, come da atti di compravendita ai rogiti del Notaio Paola Cudia di Campi Bisenzio (FI) del 23/02/2023 Repertorio n°1819 Raccolta n°1224 e Notaio Giuseppe Antonio La Gamba di Prato del 1/08/2022 Repertorio n°133947 Raccolta n°31741.

Tenuto conto delle qualità estrinseche ed intrinseche del bene da stimare e considerato il profilo statico, architettonico e costruttivo dell'immobile, lo stato di conservazione, manutenzione ed uso, la vetustà, le condizioni d'igiene, la qualità dei materiali, la funzionalità e gli adeguamenti necessari degli impianti tecnologici, delle condizioni d'agibilità, delle pertinenze, dei vincoli e delle servitù, lo stato locativo, lo stato di legittimità edilizio e urbanistico, il sottoscritto, stima il più probabile valore di mercato all'attualità dell'appartamento, come libero, nel seguente modo:

Parametro usato = superficie commerciale

Prezzo unitario medio al mq € 1.500,00.

Tale superficie deriva dalla superficie lorda dell'immobile opportunamente "omogeneizzata" come segue, precisando che la superficie della terrazza/lastrico è stata calcolata nella misura del 30% fino alla concorrenza della superficie di mq 25, mentre al 10% per la superficie eccedente detto limite:

Destinazione	Piano	Sup. lorda (Mq)	Coeff. riduzione	Sup. conv.
Appartamento	4°	57,80	1,00	57,80
Terrazza/Lastrico	4°	32,40	0,30-0,10	8,24
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			MQ	66,04

Valore complessivo = € / Mq 1.500,00 X mq. 66,04 (sup. conv.) = €99.060,00
compreso incidenza del manufatto di legno insistente sulla terrazza/lastrico.

Il sottoscritto C.T.U. tenuto conto dello scopo della presente relazione, ritiene opportuno apportare le seguenti decurtazioni:

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1) assenza di garanzia per vizi occulti in caso di vendita all'incanto circa 2 % - | €1.981,20. |
| 2) spese per conformità urbanistica-edilizia | € 8.000,00 |
| 3) spese per conformità catastale | € 650,00 |
| 4) spesa cancellazione ipoteche volontarie e pignoramento | € 364,00 |

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene il VALORE BASE

D'ASTA della quota di 1/1 della piena proprietà del bene sopra descritto LOTTO UNICO in euro 88.000,00 00 (ottantottomila/00) per arrotondamento.

NOTE

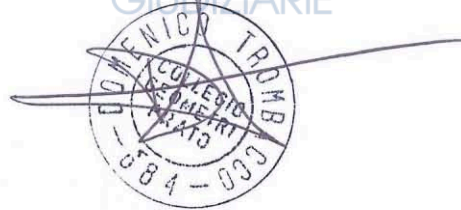
Il bene immobile descritto nella presente relazione è stato stimato alla data odierna nello stato di fatto che è stato possibile rilevare al momento del sopralluogo, con tutte le servitù attive e passive e con i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato li, 14/06/2024

In fede

Geom. Domenico Trombacco



Allegati (NUMERO 174 PAGINE):

- lettera inizio operazioni peritali, ricevute P.E.C. e ricevute raccomandate (da pagina 2 a pagina 14);
- verbale sopralluogo (da pagina 15 a pagina 17);
- documentazione fotografica descrittiva interna ed esterna dello stato attuale dei luoghi (da pagina 18 a pagina 35);
- documentazione catastale (estratto di mappa - planimetria catastale – visure catasto fabbricati e terreni (da pagina 36 a pagina 44);
- atti autorizzativi comunali (da pagina 45 a pagina 77);
- atto di provenienza (da pagina 78 a pagina 87);
- ispezioni ipotecarie (da pagina 88 a pagina 110);
- elaborato grafico rappresentativo dell'abitazione con indicazione numero locali (da pagina 111 a pagina 112);
- certificato storico di residenza dell'esecutato-certificato di stato di famiglia AIRE dell'esecutato-certificati di residenza storici del nucleo familiare dell'esecutato (da



pagina 113 a pagina 119);

-certificato storico di residenza del locatario (da pagina 120 a pagina 121);

-certificato stato di famiglia e storico di residenza degli occupanti dell'abitazione
(da pagina 122 a pagina 129);

-certificato anagrafico di Stato Civile ed estratto per riassunto dell'atto di
matrimonio dell'esecutato (da pagina 130 a pagina 132);

-estratto di matrimonio originario dell'esecutato (da pagina 133 a pagina 138);

-estratto del Piano Operativo del Comune di Prato (da pagina 139 a pagina 143);

-comunicazione Agenzia delle Entrate di Prato e contratto di locazione (da pagina
144 a pagina 148);

-comunicazione sussistenza di dichiarazioni di ospitalità/cessioni di fabbricato
Questura di Prato (da pagina 149 a pagina 151);

-atti di provenienza precedenti l'acquisto dell'esecutato (da pagina 152 a pagina
164);

-attestato di prestazione energetica (da pagina 165 a pagina 174).

