

TRIBUNALE DI PRATO
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE NUMERO RUOLO GENERALE
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI 169/2014
GIUDICE : DOTT. ENRICO CAPANNA
PROMOSSA DA

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
CON L'INTERVENTO DEI SEGUENTI CREDITORI
[REDACTED]

CONTRO
[REDACTED]

PERIZIA INTEGRATA ALLA DATA DELL'11/11/2024

1) - INCARICO E QUESITI RICEVUTI

La sottoscritta Architetto Antonella Opramolla nato a Prato il 29 Giugno 1972 (codice fiscale PRM NNL 72H69 G999U), Architetto iscritto all'Ordine di Prato al n° 512 e con studio in Prato, viale Montegrappa numero civico 159D, con ordinanza del G.I., Dott.ssa Iannone Maria veniva nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare Ruolo Generale n°169/2014.

Il giorno 26/04/2016, veniva inviata pec per il conferimento di incarico che veniva accettato il 29/04/2016, il G.I. conferì al perito il compito di rispondere con relazione scritta nel termine di giorni 90 ai seguenti quesiti:

"L'esperto nominato ex articolo 569 del c.p.c. deve provvedere, previa verifica della documentazione ipotecaria e catastale, con comunicazione della data e luogo di inizio delle operazioni al debitore, al creditore procedente ed ad eventuali comproprietari, e successivo accesso all'immobile (anche con l'uso della forza pubblica, a ciò espressamente autorizzato da questo Giudice) a:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma del codice di procedura civile (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; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire ove non depositati, 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 numero 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);**
- 2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della Forza Pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò espressamente e preventivamente autorizzato da questo Giudice, all'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 accessorie 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 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;**
- 4) provvedere, ove necessario, ad 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 relazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA, ricevendo a titolo di compenso per la predetta attività la somma di Euro 220,00);**
- 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 dichiarazione di abitabilità e/o 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 al combinato disposto dagli articoli 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, articolo 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 numero 47 e Legge Regionale Toscana numero 1 del 2005, 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 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 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 stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro-quota, se esso sia 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 stimativa 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'articolo 577 del codice di procedura civile, dall'articolo 846 del codice civile e dalla Legge 3 giugno 1940 numero 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'articolo 12 del D.L. 21 marzo 1978 numero 59, convertito in Legge 18 maggio 1978 numero 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, chiedendo al Giudice la nomina di un custode incaricato di riscuotere i canoni di locazione (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e revoca solo al completamento dell'incarico);

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 asseveramento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (esempio oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge etc.).

Per i vincoli ed 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 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, nonché di indicare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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 decurtazioni 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); 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 fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

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 informativi 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 del codice di procedura civile, 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 articolo 569 del codice di procedura civile 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 articolo 569 del codice di procedura civile per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, compreso 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. numero 196/2003;

18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze), da versare su un CD da depositare all'udienza di autorizzazione alla vendita alla quale prenderà parte;

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, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione o al Custode, ove nominato, ogni ostacolo all'accesso;

21) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, secondo il modello di "scheda di fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;

22) provvedere a verificare l'esistenza della certificazione energetica e in caso di insussistenza provvedere alla sua redazione se abilitato ovvero richiedere a soggetto provvisto della prescritta abilitazione, con avviso che il Tribunale in ogni caso provvederà a liquidare, per il predetto adempimento, la somma di euro 250,00;

23) 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."

2) – DESCRIZIONE DELLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Prima di ogni altra attività il C.T.U. ha verificato la completezza e correttezza della documentazione.

2.1) – OPERAZIONI PERITALI DI CARATTERE ORDINARIO.

Con raccomandata A/R del 02 Maggio 2016 il C.T.U. aveva inviato alla parte esecutata e al soggetto promotore del pignoramento [redacted] presso [redacted] dove tale società dichiara di eleggere il proprio domicilio e poi a

[REDACTED]
e dell'orario del sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva.
In data 23 Maggio 2016 si è provveduto all'accesso e si è potuto dare inizio alle operazioni peritali.

Visto che in data 12.10.2016 il presente procedimento esecutivo, promosso [REDACTED] [REDACTED] era stato sospeso ai sensi dell'art. 623 c.p.c. "fino alla definizione del procedimento penale nell'ambito del quale è stato disposto il suindicato sequestro"; e che in data 28.04.2022 è stato depositato in cancelleria il provvedimento, con cui il Tribunale di Prato, Sezione Penale, su richiesta dei custodi amministratori giudiziali, ha così disposto: "autorizza la vendita dell'immobile sito in Prato, via Bruno Fattori n. 36, delegando il GE presso questo Tribunale e disposta la conversione del sequestro preventivo sul prezzo ricavato dalla vendita";

Visto che in data 14/03/2023, il G.E. dott.ssa Stefania Bruno dispone un aggiornamento della perizia di stima ed un nuovo sopralluogo, confermando la nomina del perito arch. Antonella Opramolla, già incaricata prima della sospensione. Il Ctu ha quindi provveduto ad aggiornare la perizia già depositata procedendo come di seguito riportato.

2.2) – ULTERIORI OPERAZIONI PERITALI

il C.T.U. ha compiuto ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Prato (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato), ricerche catastali presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali - Ufficio Provinciale di Prato (ex Ufficio del Territorio di Prato - Catasto), ricerche di atti privati registrati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato, ricerche urbanistiche presso l'Archivio Generale del Comune di Prato e ricerche anagrafiche presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Prato, reperendo infine tutti quei dati necessari al fine della risposta al quesito e così come di seguito riferirà.

3) - INDIVIDUAZIONE IMMOBILI E FORMAZIONE LOTTI

L'unità immobiliare oggetto della presente stima e ricadente nella esecuzione di cui sopra è la quota intera della piena proprietà relativa ad un immobile ad uso civile abitazione, posto nel Comune di Prato, località Le Fontanelle, via Bruno Fattori numero civico 36 e un garage con accesso da rampa condominiale dalla Via Bruno Fattori.

Di tale bene e della relativa quota si formerà un **UNICO LOTTO** così come di seguito individuato e descritto.

LOTTO UNICO

4) – DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO QUOTA DELLA PIENA PROPRIETA' di [REDACTED] NATO [REDACTED] IL [REDACTED] E RICADENTE NELL'ESECUZIONE

Unità immobiliare per civile abitazione della tipologia a schiera dislocata su tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato e più precisamente composta da:

- al piano terra un soggiorno all'entrata su cui si affaccia anche la scala di accesso ai piani superiori, un disimpegno da cui si accede al bagno fronte stante la scala, oltre la cucina e da quest'ultima alla terrazza tergo. A questo piano è presente un giardino esclusivo frontale;
- al piano primo tre camere da letto, un bagno e una terrazza;
- al piano secondo un locale mansarda oltre al bagno da cui si accede ad una loggia esterna posta sul fronte principale dell'edificio;
- piano seminterrato dalle scale interne si accede ad un locale taverna, lavanderia e bagno e con accesso da rampa condominiale tergo a comune un locale autorimessa.

5) – CONFINI

la Via Bruno Fattori, 36 proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo se altri.

6) - DATI CATASTALI, GRAVAMI E SERVITU'

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato – Territorio – Servizi Catastali (ex Ufficio del Territorio di Prato -Catasto) quanto sopra descritto risulta intestato in giusto conto a [redacted] nato [redacted] il [redacted]

ABITAZIONE

- abitazione per intero e censito nel Comune di Prato nel foglio di mappa 98 particella 667 subalterno 7, via Bruno Fattori n. 36, piano seminterrato, terra, primo e secondo, categoria A/2, classe 6, consistenza 11 vani e rendita catastale di 1.732,71 Euro per la civile abitazione. Superficie catastale totale 234 mq. Totali escluse aree scoperte 223 mq. Dati desunti dalla Variazione del 17/09/2021 inserimento in visura dei dati di superficie

AUTORIMESSA

- censito nel Comune di Prato nel foglio di mappa 98 particella 667 subalterno 8, via Bruno Fattori n. 36, piano seminterrato categoria c/6, classe 7, consistenza 18 mq. e rendita catastale di 159,90 Euro per la civile abitazione. Superficie catastale totale 21 mq. Dati desunti dalla Variazione del 17/09/2021 inserimento in visura dei dati di superficie.

Costituiscono parti comuni alle unità immobiliari i seguenti beni rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Prato come "beni comuni non censibili" tutti rappresentati al Foglio di mappa 98: particella 667 subalterno 13 (rampa e area di manovra).

Le planimetrie catastali dei beni corrispondono all'attuale stato dei luoghi.

I dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli dell'immobile oggetto di stima.

7) – PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE

Per l'abitazione e autorimessa:

a) al ventennio l'immobile, identificato come appezzamento di terreno era di proprietà di [redacted] di [redacted] e [redacted] con sede in Prato mediante atto di compravendita dal Notaio [redacted] di [redacted] in data [redacted] repertorio n. [redacted] trascritto a [redacted] ai numeri [redacted]

b) atto di trasformazione societaria del Notaio [redacted] in data [redacted] repertorio [redacted] trascritto a Prato il data [redacted] ai numeri [redacted] la Società si trasformava in [redacted] di [redacted] e [redacted] con sede in Prato e cf. [redacted]

c) atto di compravendita del Notaio [redacted] in data [redacted] repertorio [redacted] trascritto a Prato il data [redacted] ai numeri [redacted] la Società vendeva alla Società [redacted] con sede in [redacted] e cf. [redacted]

d) atto di compravendita del Notaio [redacted] in data [redacted] repertorio [redacted] trascritto a Prato il data [redacted] ai numeri [redacted] la Società "srl" cedeva e vendeva ai Sig.ri [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] che accettano in parti uguali la piena e intera proprietà dell'immobile in oggetto;

e) atto di compravendita del Notaio [redacted] in data [redacted] repertorio [redacted] trascritto a [redacted] il data [redacted] ai numeri [redacted] i Sig.ri [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] cedevano e vendevano ai sig.ri [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] IL [redacted] che accettano in comunione dei beni la piena e intera proprietà dell'immobile in oggetto;

f) La quota intera della piena proprietà del bene oggetto di stima, formante il LOTTO Unico, è pervenuta al Sig. [redacted] mediante atto di compravendita dai Sig. [redacted] con atto del [redacted], autenticato dal Notaio [redacted] di Prato, repertorio numero [redacted] e trascritto a Prato in data [redacted] registrato ai numeri [redacted] con cui la Sig. [redacted] acquistava la piena proprietà.

8) – GRAVAMI IPOTECARI E COSTI PER LA RELATIVA CANCELLAZIONE ALL' AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE – UFFICIO PROVINCIALE DI PRATO (EX CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PRATO)

Dall'esame della certificazione ipo-catastale agli atti e da ispezione effettuata, è emerso che alla data del [REDACTED] alla detta Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, esistevano i seguenti creditori iscritti e trascrizioni ostantive:

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA PER CONCESSIONE DI MUTUO VOLONTARIO, NUMERO [REDACTED] DI REGISTRO PARTICOLARE E NUMERO [REDACTED] DI REGISTRO GENERALE DEL [REDACTED]**

[REDACTED], a favore del [REDACTED], con sede a [REDACTED] numero [REDACTED] contro [REDACTED], sull'intero LOTTO;

- **TRASCRIZIONE del [REDACTED] DI ATTO DI COMPRAVENDITA, atto Notaio [REDACTED] del [REDACTED] NUMERO [REDACTED] DI REGISTRO PARTICOLARE E NUMERO [REDACTED] DI REGISTRO GENERALE DEL [REDACTED], a favore di [REDACTED], colpisce:**

LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO LOTTO

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE a norma (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) NUMERO [REDACTED] DI REGISTRO PARTICOLARE E NUMERO [REDACTED] DI REGISTRO GENERALE DEL [REDACTED]**

[REDACTED] a favore [REDACTED] atto del [REDACTED] repertorio [REDACTED] contro [REDACTED], sull' **ABITAZIONE – nota in allegato con indicazione particella errata -;**

Si evidenzia che l'iscrizione di Ipoteca da parte di [REDACTED] e di cui si allega nota non indica in modo corretto la particella interessata dall'ipoteca che è stata erroneamente indicata nella 677 subalterno 7 mentre la particella corretta è la 667 subalterno 7.

- **TRASCRIZIONE DI ATTO SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE EX ART. 321 CPP NUMERO [REDACTED] DI REGISTRO PARTICOLARE E NUMERO [REDACTED] DI REGISTRO GENERALE DEL [REDACTED]**

[REDACTED] a favore Amministrazione Finanziaria dello Stato con sede a [REDACTED], atto giudiziario del [REDACTED] repertorio [REDACTED] contro [REDACTED], sull'intero LOTTO. Si precisa che a seguito dell'annotazione del [REDACTED] - registro particolare [REDACTED] e registro generale [REDACTED] il sequestro penale è stato cancellato - **REVOCAZIONE** vedi nota allegata -;

- **TRASCRIZIONE DI ATTO ESECUTIVO GIUDIZIARIO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI NUMERO [REDACTED] DI REGISTRO PARTICOLARE E NUMERO [REDACTED] DI REGISTRO GENERALE DEL [REDACTED]**

[REDACTED] a favore [REDACTED] a [REDACTED] atto giudiziario del [REDACTED] repertorio [REDACTED] contro [REDACTED], sull'intero LOTTO;

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) NUMERO [REDACTED] DI REGISTRO PARTICOLARE E NUMERO [REDACTED] DI REGISTRO GENERALE DEL [REDACTED]**

[REDACTED] a favore [REDACTED] repertorio [REDACTED] contro [REDACTED], sull'intero LOTTO.

9) - VERIFICA E RISPONDEZZA DEL BENE ALLE NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE.

Dagli accertamenti effettuati presso il sito internet del Comune di Prato ed in particolare dall'Estratto del Piano Operativo, alla sezione "Usi del Suolo e modalità di Intervento", e "Beni culturali e Paesaggistici" risulta che secondo il vigente Strumento Urbanistico, l'intero fabbricato di cui è parte il LOTTO ricade in area:

- UTOE :6

- Disciplina dei suoli: Urbano

- Zone omogenee : B

Vincoli Paesaggistici Non ricade in zona di vincolo Paesaggistico.

Per maggiori dettagli sull'inquadramento urbanistico dell'unità immobiliare, si rimanda alla consultazione degli articoli delle Norme di Tecniche di Attuazione del Piano Operativo allegati.

L'intero complesso edilizio posto in Via Bruno Fattori, di cui è porzione il bene oggetto di stima, è stato realizzato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia PG: 53500 del 22/12/1990 Busta: 02-1847-1990 Costruzione di Edificio Residenziale e convenzione verde elementare, rilasciata in data 09/04/1996;

- Variante Finale art.39 LR. 52/1999 PG. 15607 del 08/03/2000.

Allo stato attuale l'immobile risulta sostanzialmente conforme allo stato riportato nell'ultima variante, le lievi modifiche riscontrate sul bagno del piano terra non alterano la consistenza dell'immobile che è commerciabile e conforme alle norme urbanistiche ed al Regolamento Edilizio.

Per le unità immobiliari in oggetto è stato depositato il certificato di abitabilità PG. 17178 del 08/02/2010 Busta: ABAG-32-2010.

10) -CARATTERISTICHE TECNICHE – DESCRIZIONE ANALITICA.

Il fabbricato di cui è parte l'unità si trova in un quartiere denominato "Le Fontanelle", nella zona Sud della Cittadina di Prato.

La zona è a carattere misto a prevalenza residenziale, ben servita anche da svariate attività commerciali e collegata da importanti arterie cittadine, seppur collocata lungo una strada a limitata ad una affluenza di traffico marginale.

L'unità immobiliare prospetta un giardino pubblico comunale e si sviluppa su tre piani fuori terra ed un seminterrato, è stato realizzato con una struttura verticale portante in muratura armata mista, con solai in laterocemento, tamponature in muratura, copertura a falde inclinate, e facciate debitamente intonacate e tinteggiate.

Le rifiniture interne della casa in oggetto sono costituite da: pavimenti e rivestimenti in mattonelle di cotto (piano terra), pareti intonacate e tinteggiate; porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno e vetro con persiane in legno. Le finestre sono dotate di inferriate/grate metalliche di sicurezza ad ogni piano.

I servizi igienici (uno per ogni piano) sono completi di tutte le apparecchiature igienicosanitarie.

Gli impianti esistenti sono: elettrico, citofonico, idro - sanitario, termo-singolo con caldaia a metano di rete pubblica, di allarme, televisivo ed aria condizionata.

Si precisa che per quanto riguarda gli impianti elettrici e termo-idrico e di riscaldamento è stata presentato Certificato di Abitabilità nel 2010 con allegate dichiarazioni di rispondenza degli impianti sono allegati alla pratica di abitabilità PG. 34263 del 18/07/2007 (ABAG-94- 2007) ai sensi dell'art. 115 del DPR 380/01 e D.M. 37/08 e smi modifiche ed integrazioni e comunque vigenti all'epoca di installazione degli stessi.

L'autorimessa, chiusa da un portone basculante in metallo, presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica. Internamente è presente l'impianto elettrico ed è allarmato il basculante.

Alla data del sopralluogo recentemente effettuato ho potuto accertare che nonostante il lungo periodo di non utilizzo dell'abitazione questa si presenta in buono stato di conservazione, solo le persiane soprattutto sulla facciata principale, risultano usurate in quanto private di qualunque manutenzione. In merito a questo si ritiene di detrarre la spesa di 4.000 Euro.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

CALCOLO SUPERFICIE NETTA / SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (CIRCA)

L'unità immobiliare del lotto unico oggetto di stima presenta il seguente le superfici utili interne, suddivise per ogni singolo ambiente, salvo errori e/o omissioni di:

Totale superficie utile ragguagliata del LOTTO UNICO mq. 205,93.

11) – OCCUPAZIONE DEL LOTTO UNICO E POSIZIONE ECONOMICA NELL'AMBITO DELL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE.

Al momento del sopralluogo il bene in oggetto di stima è risultato libero.

L'immobile oggetto di stima non ha nè millesimi nè tabelle, l'amministrazione delle parti a comune viene tenuta dai condomini che si ripartiscono le spese.

12) – CRITERIO DI STIMA

La valutazione che verrà effettuata e' riferita alla data della presente relazione.

Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO** con **VALORE VENALE** dell'immobile verrà desunto da indagini conoscitive di valori di immobili simili e da raccolta di dati informativi inerenti la zona in oggetto trattata dagli organi competenti in merito e più precisamente:

BORSINO IMMOBILIARE

Comune Prato

Zona S. Giorgio - S. Maria - Paperino - Fontanelle - Tavola - Cafaggio - Iolo - Casale - Narnali - Viaccia - Tobbiana

Valori di Vendita Eu/mq 1°	Fascia	Fascia 2°	Fascia
Media			
Ville e villini	1.457	1.686	1.915

AGENZIA DELLE ENTRATE

Quotazione OMI - Anno 2022 - Semestre 2 - Provincia: PRATO Comune: PRATO Fascia/zona: Suburbana/LE FRAZIONI A SUD: SAN GIORGIO A C. - SANTA MARIA A C. - PAPERINO - TAVOLA - IOLO - VERGAIO - CASALE - LE FONTANELLE

Valori (€/mq)	Min	Medio	Max
Tipologia Stato			
Conservativo			
Abitazioni civili NORMALE	1800	1925	2050

Valori di compravendita immobili con caratteristiche simili

Villetta a schiera in Vendita Prato (PO)

Zona: Tavola, Macrolotto Quartiere: Tavola € 490.000

Locali: >5+ Bagni: 3 Superficie: 230 m²

Riscaldamento: Autonomo Condizionatore: Sì Cucina: Abitabile

Terrazzo: sì Balcone: sì Piano: 3 Giardino: Privato Stato: Ottimo/Ristrutturato

Classe energetica Indice prestazione energetica G Valore al Euro/mq 2130 Euro/mq.

Villetta a schiera in Vendita Prato (PO)

Zona: Casale, Iolo, Tobbiana Quartiere: Vergaio € 488.000

Locali: >5+ Bagni: 3 Superficie: 300 m²

Riscaldamento: Autonomo Condizionatore: Sì Cucina: Abitabile

Terrazzo: sì Balcone: sì Piani: 3 Posti Auto: 2 Giardino: Privato Stato: Ottimo/Ristrutturato

Classe energetica F Valore al Euro/mq 1626 Euro/mq.

Casa indipendente in Vendita, Prato (PO)

Zona: Paperino Quartiere: Fontanelle € 547.000

Locali: >5+ Bagni: 3 Superficie: 260 m²

Riscaldamento: Autonomo Condizionatore: Sì Cucina: Abitabile

Terrazzo: sì Balcone: sì Piani: 4 Giardino: Privato Stato: Ottimo/Ristrutturato

Classe energetica F Valore al Euro/mq 2100 Euro/mq.

IL VALORE A BASE D'ASTA

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e la sua consistenza, si può determinare il loro valore venale, applicando al parametro della consistenza reale il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione, consistenza desunto da analisi di mercato svolte presso agenzie immobiliari della zona e dai relativi volumi di compravendite.

Inoltre nel caso specifico è stata considerata l'incidenza dei valori emersi dall'A.P.E. (presentata in data 19/09/2016) che certificano la classe energetica F EP 175.4780 KWh/mq anno del bene oggetto di stima.

Sarà infine considerata l'attuale profonda contrazione generalizzata della domanda sul mercato immobiliare, dovuta in parte al ritorno negativo dell'aumento eccessivo dei valori di vendita (bolla

immobiliare) ed in parte al prolungarsi della crisi economica generale che traina i valori degli immobili verso un notevole deprezzamento.

Considerazioni sui valori medi ritrovati

Valore medio di oggetto di compravendita = 1952,00 Euro/mq.

Valore medio immobili Borsino Immobiliare = 1686,00 Euro/mq.

Valore medio immobili Quotazione Omi = 1925,00 Euro/mq.

Valore Medio **1.855,00 Euro/mq.**

13) - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DA ADOTTARE COME PARAMETRO COMMERCIALE

Per la determinazione delle superfici da adottare come parametro per la stima, ci si riferisce alla tabella allegata con il calcolo delle superfici relative ai singoli ambienti, moltiplicando ciascuna superficie ottenuta con un coefficiente di riferimento in relazione alla propria destinazione, ottenendo così la superficie ragguagliata commerciale di mq. 205,93 (arrotondata a 206,00 mq.).

14) - STIMA DEL LOTTO E VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO

- Parametro usato : Superficie commerciale ragguagliata.

- Consistenza: 206 mq. (per arrotondamento)

- Costo unitario medio C.U. : Euro 1855,00= mq. (compresa l'incidenza delle parti a comune)

- **VALORE VENALE DEL LOTTO: (C.U x Consistenza ragguagliata) = Euro 382.130,00**

- 4.000 Euro = **378.130,00 Euro trecentosettantottocentotrentamila/00.**

Il valore a base d'asta e consiste nella quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione ubicato nel Comune di Prato e dell'autorimessa, località Le Fontanelle, via Bruno Fattori numero civico 36, dislocato su tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato con autorimessa allo stesso piano

Euro 378.130,00 (Euro trecentosettantottocentotrentamilaeuro/00).

15) - PRESCRIZIONI FINALI

Gli immobili verranno messi all'asta o alienati **NELLO STATO DI FATTO ATTUALE, COSI' COME PERVENUTO E POSSEDUTO DAL SIG. [REDACTED] nato [REDACTED]**

IL [REDACTED], e CON TUTTE LE SERVITU' E DIPENDENZE EVENTUALMENTE ESISTENTI.

Prato, 11 novembre 2024

Il Tecnico

Arch. Antonella Opramolla

Ordine degli Architetti di Prato n° 512