

TRIBUNALE DI PRATO

SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re n. 15/2024 - G.E. Dott.sa Stefania Bruno

Creditore: ██████████

Debitore esecutato: ██████████

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA STIMATIVA

Il sottoscritto Geom. Andrea Gori iscritto al Collegio dei Geometri di Prato al n. 541, in qualità di Perito stimatore, ha accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

L'esperto nominato ex art.568 c.p.c. deve provvedere ex art. 173 bis c.p.c. a rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice come di seguito riassunti:

- 1) *verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.;*
- 2) *verifica della titolarità del diritto reale pignorato;*
- 3) *elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;*
- 4) *acquisizione delle visure catastali aggiornate;*
- 5) *identificazione dei diritti e dei beni pignorati;*
- 6) *descrizione del bene pignorato;*
- 7) *eventuale aggiornamento catastale;*
- 8) *utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 9) *commerciabilità urbanistico-edilizia e conformità;*
- 10) *A.P.E.;*
- 11) *formazione di uno o più lotti;*
- 12) *eventuale divisibilità del bene pignorato;*
- 13) *stato di occupazione degli immobili;*
- 14) *indicazione di vincoli da cancellare o regolarizzare;*
- 15) *vincoli o oneri di natura condominiale;*
- 16) *indicazione di diritti demaniali o usi civici;*
- 17) *determinazione del valore dei beni pignorati;*



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO *verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2°c. c.p.c.:*

La documentazione di cui all'art. 567, 2° c. c.p.c. (certificazione notarile sostitutiva del 16.02.2024 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia) risulta completa.

2° QUESITO *verifica della titolarità del diritto reale pignorato:*

Dalle verifiche è stata accertata la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato e la continuità delle trascrizioni fino agli atti di provenienza ultraventennale:

- Atto di compravendita Notaio Petroni Maurizio in Prato, del 11.05.2007 rep. 205092/21303 trascritto all'AdT di Prato in data 16.05.2007 al n. 3806 di formalità, diritti di 1/1 di piena proprietà di appartamento e autorimessa in favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

- Atto di compravendita Notaio Galdo Gennaro in Prato, del 17.09.1993 rep. 33854 trascritto all'AdT di Prato in data 21.09.1993 al n. 4122 di formalità, diritti di 1/1 di piena proprietà dell'appartamento in favore di [REDACTED].

- Atto di compravendita Notaio Galdo Gennaro in Prato, del 28.04.2004 rep. 93459/15503 trascritto all'AdT di Prato in data 06.05.2004 al n. 3539 di formalità, diritti di 1/1 di piena proprietà del autorimessa in favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

- Atto di compravendita Notaio Pasquetti Giuseppe, del 27.12.1973 trascritto all'AdT di Prato in data 26.01.1974 al n. 968 di formalità, diritti di 1/1 di piena proprietà del autorimessa in favore di [REDACTED].

3° QUESITO *elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:*

-- IPOTECA VOLONTARIA n. 2239 del 16.05.2007 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per € 420.000 di cui capitale € 210.000, derivante da concessione di mutuo fondiario, durata 15 anni, come da atto notarile notaio Maurizio Petroni in Prato del 11.05.2007 rep. 205093/21304, grava su immobili al catasto fabbricati di Prato nel Foglio 75 P.IIa 953 Sub. 60 e Sub. 114.

-- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 1047 del 13.02.2024 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale di Prato in data 29.01.2024 rep. 282.

Si allegano le visure ipotecarie aggiornate.



4° QUESITO *acquisizione delle visure catastali aggiornate:*

Si allegano le visure catastali aggiornate.

5° QUESITO *identificazione dei diritti e dei beni pignorati:*

- L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati di Prato nel Foglio di Mappa n. 75, Particella n. 953, Subalterno n. 60, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superf. tot. 112 mq, rendita € 600,38, via Ferrara n. 25 piano 4°.

- L'autorimessa è identificata al Catasto Fabbricati di Prato nel Foglio di Mappa n. 75, Particella n. 953, Subalterno n. 114, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita € 97,61, via Torino n. 53 piano S1.

Le due unità immobiliari sono ancora intestate alla Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà in quanto non è mai stata presentata la Dichiarazione di Successione e relativa voltura all'AdE di Prato.

A seguito della morte dell'esecutato Sig.ra [REDACTED] avvenuta in data 21.11.2013 in Prato, con decreto del 07.07.2023 è stato nominato curatore dell'eredità giacente l'Avv. Lorenzo Gambini di Prato.

Si rileva la conformità tra la descrizione attuale dei beni immobili e quanto riportato nel pignoramento.

6° QUESITO *descrizione dei beni pignorati:*

Dopo il primo accesso infruttuoso agli immobili avvenuto il 22.04.2024 ne è stato eseguito un secondo in data 20.05.2024 dove, con l'ausilio del fabbro, è stato finalmente possibile entrare all'interno delle unità immobiliari per gli accertamenti di rito alla presenza sia del Custode incaricato dal giudice che del Curatore dell'eredità giacente.

I beni immobili pignorati sono **un appartamento per civile abitazione ed una autorimessa** facenti parte di un ampio fabbricato condominiale composto da più vani scala e ubicato a Prato in loc. "Soccorso", e più precisamente:

- L'appartamento è accessibile dal vano scala condominiale collocato al n. 25 di via Ferrara, dislocato al piano quarto, scala "C", interno 10, il primo a sinistra uscendo dall'ascensore, composto da quattro vani oltre cucina, ingresso-disimpegno, due ripostigli, bagno e due terrazzi di cui uno verandato accessibile dalla cucina.

Confini: parti condominiali, via Ferrara, prop. [REDACTED] o aventi causa, s.s.a.

- L'autorimessa di circa 15 mq di superficie è dislocata al piano seminterrato dello stesso fabbricato, e precisamente la tredicesima autorimessa a sinistra per chi proviene dalla

rampa d'accesso carrabile condominiale collocata al n. 53 di via Torino e si immette nel primo ingresso alle autorimesse, posto sulla sinistra.

Confini: disimpegno condominiale, prop. [REDACTED] o aventi causa, s.s.a.

-- Caratteristiche tecniche dei beni:

Il fabbricato condominiale che comprende gli immobili oggetto di perizia è stato costruito negli anni sessanta, è dislocato su sette piani fuori terra (fondi commerciali al piano terra mentre appartamenti ai piani superiori) oltre uno interrato accessibile solo dall'esterno, la struttura portante è in cemento armato, la copertura è a lastrico solare, le facciate ad intonaco civile tinteggiato, il vano scala è dotato di ascensore con partenza dal piano terra.

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione, portoncino blindato, pavimento principalmente in legno parquet, porte interne in legno, infissi principalmente in alluminio con vetro-camera ed alcuni dotati di inferriata apribile, veranda in elementi di alluminio-vetro, bagno con vasca, impianto di riscaldamento centralizzato con valvole di consumo e contabilizzatori di calore ai radiatori, scaldabagno a gas, impianto idrico, impianto elettrico. Si rileva la presenza di alcuni arredi ed oggetti al momento del sopralluogo.

L'autorimessa si presenta in mediocre stato di manutenzione, bandone scorrevole in ferro, pavimento a terra ed intonaco tinteggiato alle pareti, impianto elettrico.

-- *Superfici utili calpestabili dell'appartamento (Altezza interna circa 2,90 ml):*

Ingresso-disimpegno	=	circa	11,80 mq
Cucina	=	circa	7,90 mq
Pranzo-Tinello	=	circa	11,10 mq
Soggiorno	=	circa	21,75 mq
Camera	=	circa	16,80 mq
Camera	=	circa	17,80 mq
Bagno	=	circa	6,30 mq
Ripostiglio	=	circa	2,20 mq
Ripostiglio	=	circa	<u>2,35 mq</u>
Tot. Sup. utile calpestabile			98,00 mq

Terrazzo tergalte chiuso a veranda = circa 3,90 mq

Terrazzo su via Ferrara = circa 6,40 mq.

-- *Superficie utile calpestabile dell'autorimessa (Altezza interna circa 2,85 ml):*



Autorimessa = circa 15,20 mq



Parti comuni:

Tra le parti a comune, oltre a quelle da codice civile, possiamo individuare il vano scala con ascensore, rampa e spazi di manovra carrabili, impianto smaltimento acque reflue, s.s.a.



Valori millesimali:

Il fabbricato condominiale è amministrato da uno studio professionale.

I valori millesimali in capo agli immobili pignorati sono M/M 13.00.



7° QUESITO *aggiornamento catastale:*

Non vi è la necessità di procedere all'aggiornamento catastale in quanto le planimetrie in atti dei beni immobili risultano idonee.



8° QUESITO *utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:*

Secondo il Piano Operativo del Comune di Prato, la zona in cui ricade l'immobile in questione prevede la seguente utilizzazione: UTOE 4c, Zone omogenee B, Paesaggi urbani TR.3.

Beni paesaggistici tutelati ai sensi della Parte Terza, Titolo I del Dlg.42/2004 - Art. 142, c.1, lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua.



9° QUESITO *commerciabilità urbanistico-edilizia e conformità:*

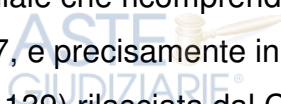
Il fabbricato condominiale che ricomprende i beni pignorati è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967, e precisamente in forza della Licenza Edilizia prot. n. 17637 del 13/08/1962 (Busta n. 1139) rilasciata dal Comune di Prato nel 1963.

L'appartamento è stato oggetto di Domanda di Condono Edilizio in Sanatoria L. 47/85 presentata al prot. n. 33696 (n. Ordine 14852) del 30/04/1986, a cui ha fatto seguito il rilascio in sanatoria nel 2004 da parte del Comune di Prato.

I beni risultano commerciabili, ma non conformi per le motivazioni di seguito indicate.

Per quanto riguarda la conformità urbanistico-edilizia, dall'esame dei titoli edilizi ed i rilievi effettuati dal CTU in sede di sopralluogo, è emerso che:

- in merito all'appartamento è stata rilevata un'opera abusiva quale la presenza di un muretto basso tra soggiorno e disimpegno in luogo della legittima parete divisoria



rappresentata nella pratica del condono edilizio anzidetto (vedi foto allegate a pag. 2).

Visto che non è possibile regolarizzare tale opera con una nuova pratica di sanatoria (ad esempio con CILA "tardiva") in quanto la finestra esistente non garantisce il rispetto del rapporto aero-illuminante pari ad almeno 1/8 dell'intero vano, se ne prevede il ripristino tramite la ricostruzione della parete in mattoni forati o cartongesso sino al soffitto per ricondurre lo stato legittimo.

- in merito all'autorimessa, premesso che la licenza di costruzione del 1962 dell'intero fabbricato condominiale non prevedeva la costruzione di un piano interrato e che pertanto la realizzazione di tale autorimessa deve intendersi abusiva, visto che trattasi un esteso fabbricato condominiale composto da svariate unità immobiliari private, oggi risulta difficoltoso valutare la possibilità di poter procedere o meno con una richiesta di sanatoria ai sensi dell'art 209 della LRT 65/2014 la quale comporterebbe l'accertamento della condizione della doppia conformità urbanistica.

Pertanto, ritenuto non possibile il ripristino dello stato dei luoghi, per l'intera consistenza dell'unità immobiliare ad uso autorimessa costruita in difformità alla licenza edilizia del 1962 si ritiene più opportuno procedere con l'applicazione dell'art 206 bis della LRT 65/2014 che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria irrogata dal Comune. Inoltre, internamente alla stessa autorimessa è stata rilevata la presenza di un soppalco ad uso di sbratto formato da due travi in ferro e tavolato di legno che dovrà essere eliminato (vedi foto allegate a pag. 7).

10° QUESITO A.P.E.:

Non è stato possibile reperire la certificazione energetica.

11°-12° QUESITI formazione di uno o più lotti ed eventuale divisibilità del bene pignorato:

Trattandosi di un appartamento oltre autorimessa pignorati per il diritto della piena proprietà 1/1, si procederà alla formazione di un unico lotto.

13° QUESITO stato di occupazione degli immobili:

Al momento del sopralluogo avvenuto il 20.05.2024 è stato accertato che l'appartamento era disabitato.

Da certificato di residenza storico risulta che l'esecutato sig.ra [REDACTED] ha avuto la residenza in via Ferrara n. 25 sino all'avvenuto decesso del [REDACTED].

Dal certificato di stato di famiglia rilasciato in data 05.04.2024 dal comune di Prato, all'indirizzo di via Ferrara n. 25 int. 10 risulta iscritta la seguente famiglia: [REDACTED] nato [REDACTED] il 15.09.1977, [REDACTED] nato a [REDACTED] il 03.12.2005, [REDACTED] nato a [REDACTED] il 13.12.2007.

14°-15°-16° QUESITI indicazione di vincoli da cancellare o regolarizzare, vincoli o oneri di natura condominiale, indicazione di diritti demaniali o usi civici:

Da verifiche esperite è emerso che:

-- Non risultano esistere sui beni pignorati: vincoli del tipo artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, assegnazione dell'abitazione al coniuge, domande giudiziali, servitù, diritti demaniali o usi civici.

-- Oneri e spese condominiali:

Di seguito si riportano testualmente le informazioni ricevute in data 07.05.2024 dall'amministratore condominiale [REDACTED] di Prato:

- importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione EURO 1.766,52 OLTRE EURO 459,75 CONSUMO PRESUNTO RISCALDAMENTO;
- eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto IL PASSAGGIO DI ESAZIONE DELL'ACQUA DIRETTAMENTE A PUBBLICACQUA;
- eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni EURO 578,60 OLTRE CONSUMO RISCALDAMENTO DAL 01-01-2024 AL 30-04-2024
- eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati NON RISULTA DA PARTE DEL CONDOMINIO NESSUN PROCEDIMENTO NEI LORO CONFRONTI.

17° QUESITO determinazione del valore dei beni pignorati LOTTO UNICO:

Ai fini della valutazione del bene in questione, il sottoscritto ritiene di determinare il più probabile Valore Venale con il metodo "sintetico-comparativo", cioè paragonando i beni pignorati con recenti compravendite e annunci di vendita di altri immobili aventi caratteristiche simili ed ubicati nella stessa zona cittadina, ossia esprimere un giudizio di equivalenza fra il bene in esame e la corrispondente quantità in moneta con cui il bene può essere scambiato nell'attuale mercato immobiliare, considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, ovvero il profilo statico e costruttivo in cui il detto bene si trova, le pertinenze, i caratteri di superficie, lo stato di occupazione, nonché l'ubicazione dell'edificio nel contesto urbano.

Sulla base di quanto sopra, il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato, tenendo conto dell'attuale andamento di mercato immobiliare e di quanto finora esposto.

Si procederà al Calcolo del Valore Venale come di seguito indicato: la superficie commerciale dell'unità immobiliare, ottenuta applicando un coefficiente di ragguglio alla superficie coperta lorda, verrà moltiplicata per un valore unitario pari a 1.600,00 €/mq. Infine, IL VALORE BASE D'ASTA sarà dato dal Valore Venale svalutato di una giusta percentuale forfettaria per l'assenza della garanzia per vizi del bene, stimata nel 5%, scegliendo così il più probabile valore da utilizzare per la vendita.

-- *Dimostrazione di calcolo della superficie commerciale (Superficie coperta lorda x coefficiente di ragguglio):*

- Appartamento residenziale: $98,00 \text{ mq} + 10\% \text{ di murature} \times 1,00 = 107,80 \text{ mq}$

Terrazzo verandato: $3,90 \text{ mq} \times 0,50 = 1,95 \text{ mq}$

Terrazzo: $6,40 \text{ mq} \times 0,30 = 1,90 \text{ mq}$

- Autorimessa: $15,20 \text{ mq} + 10\% \text{ di murature} \times 0,60 = 10,00 \text{ mq}$

Pertanto, la superficie commerciale del "Lotto Unico" è stata determinata in tot. 121,65 mq.

Valore venale degli immobili: $\text{mq } 121,65 \times \text{€/mq } 1.600,00 = \text{€ } 194.640,00$

Per il ripristino della parete divisoria nell'appartamento da realizzarsi tra il disimpegno ed il soggiorno, nonché per la demolizione del soppalco nell'autorimessa, si prevede una spesa pari ad € 2.000,00 da detrarre dal valore venale.

Per spese tecniche professionali, diritti di segreteria, sanzione pecuniaria, inerenti la pratica da avanzare al Comune di Prato al fine dell'applicazione dell'art 206 bis LRT 65/2014 sull'unità immobiliare ad uso autorimessa, si ritiene di dover detrarre complessivamente € 5.500,00 dal valore venale.

Pertanto, per ottenere il valore a base d'asta del lotto unico, si procede con il seguente calcolo: $\text{€ } 194.640,00 - \text{€ } 2.000,00 - \text{€ } 5.500,00 = \text{€ } 187.140,00$ – un abbattimento del 5% = 177.783,00 arrotondato ad € 178.000,00

IL PREZZO BASE D'ASTA DELLA PIENA PROPRIETA' 1/1 DEL LOTTO UNICO

composto da un appartamento per civile abitazione oltre un'autorimessa è pari ad € 178.000,00 (euro centosettantottomila/00).

Prato, 31.07.2024

Geom. Andrea Gori



Documenti allegati:

- 1 Documentazione fotografica conseguita dall'Esperto in sede di sopralluogo;
- 2 Planimetrie dei due immobili pignorati;
- 3 Visure catastali e ipotecarie aggiornate;
- 4 Copia pratiche edilizie;
- 5 Copia atto di provenienza;
- 6 Certificati anagrafici;
- 7 Ricevute delle comunicazioni.