

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 41/2024

G.E. Dott. Enrico Capanna

Promossa da

BCC FELSINEA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DAL 1902 – SOCIETA' COOPERATIVA

(Avv. Michele Ferrandino)

Contro

████████████████████

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ing. Monica Fiorillo

gennaio 2025

INDICE

INCARICO.....	2
DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI	3
RISPOSTA AI QUESITI.....	4
1° QUESITO – Verifica documentazione art. 567	4
Verifica documentazione	4
Iscrizioni	4
Trascrizioni.....	4
2° QUESITO – Certificati anagrafici e Atti Provenienza	5
Certificati anagrafici	5
Provenienza	5
3° QUESITO – Visure ipotecarie aggiornate	7
4° QUESITO – Visure catastali.....	7
5° QUESITO – Identificazione dei beni	8

6° QUESITO – Descrizione dell’immobile	8
Descrizione e restituzione grafica	8
Superfici calpestabili.....	13
7° QUESITO – Conformità catastale	14
8° QUESITO – Previsione strumento urbanistico comunale	15
9° QUESITO – Conformità urbanistica.....	17
10° QUESITO – A.P.E.	20
11° QUESITO – Formazione lotti.....	20
12° QUESITO – Giudizio divisibilità.....	21
13° QUESITO – Stato occupazionale immobile.....	21
14° QUESITO – Vincoli	23
15° QUESITO – Vincoli e oneri di natura condominiale	23
16° QUESITO – Diritti demaniali.....	24
17° QUESITO – Determinazione valore immobile	24
ALLEGATI	26

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * * * *

INCARICO

La sottoscritta Ing. Monica Fiorillo, iscritta all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Prato al n. 504, con studio in Prato viale Montegrappa n. 177, ha prestato giuramento in qualità di perito stimatore per rispondere ai quesiti di cui al Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. con contestuale nomina del perito stimatore del 19/08/2024, notificato in pari data.

DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver analizzato la documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. prodotta dal precedente, la sottoscritta ha compiuto le ricerche necessarie presso:

- gli uffici dell'Anagrafe;
- la Direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate per la verifica di sussistenza di contratti di locazione o comodato d'uso registrati sui beni;
- l'Agenzia Entrate Servizi Catastali per mappa, visure, planimetrie catastali, elaborato planimetrico e relativo elenco immobili;
- la Conservatoria dei RR.II. e archivi notarili, per acquisizione dei titoli di provenienza;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Prato per visione e acquisizione documentazione inerente alla legittimità urbanistico-edilizia e l'agibilità.

Il C.T.U., congiuntamente al custode giudiziario, l'ISVEG di Prato, ha effettuato il primo accesso presso il bene il giorno 03/10/2024, previo invio posta raccomandata del 17/09/2024 e posta certificata al creditore precedente e al custode in pari data.

Nel giorno indicato è stato eseguito il primo accesso all'immobile, ma è stato possibile visionare solo una delle due porzioni nelle quali il bene risulta abusivamente suddiviso. Pertanto, previo accordo con il debitore, è stato fissato il secondo sopralluogo per il giorno 14/10/2024 al fine di visionare anche le rimanenti porzioni.

Durante i sopralluoghi svolti sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici, oltre agli accertamenti tecnici ritenuti necessari sia per l'appartamento che per le pertinenze accessorie.

In data 20/11/2024 è stata trasmessa copia dell'elaborato peritale alle parti, ed è stato assegnato il termine per presentare osservazioni.

In data 27/12/2024 il creditore precedente ha depositato alcune note di osservazioni alla relazione, che con la presente emissione vengono recepite per quanto ritenuto condivisibile.

* * * * *

RISPOSTA AI QUESITI**1° QUESITO – Verifica documentazione art. 567****Verifica documentazione**

La documentazione depositata in atti, di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., consiste nella certificazione notarile del dottor _____, datata 09/05/2024.

La documentazione prodotta in merito ai beni oggetto della presente esecuzione è completa e riporta le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria iscritta a Prato in data 13 aprile 2017 all'art. 726 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MONTERENZIO - SOCIETA' COOPERATIVA**, con sede in Monterenzio (BO), codice fiscale 00370060378, domicilio eletto in Monterenzio, San Benedetto del Querceto, via Centrale n. 13, per euro 640.000,00 a garanzia di un debito di euro 320.000,00 gravante esclusivamente gli immobili oggetto di procedura, precisandosi che nella nota di iscrizione risulta _____ quale "debitore non datore" e _____ quale "terzo datore di ipoteca".

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Prato il giorno 08 maggio 2024** all'art. 3490, a favore di "BCC FELSINEA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DAL 1902 - SOCIETA' COOPERATIVA", codice fiscale 00389400375, con domicilio in San Lazzaro di Savena (BO), a carico del Signor _____ sui beni oggetto di procedura, in forza di atto dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Prato in data 13 aprile 2024, n. 899.

2° QUESITO - Certificati anagrafici e Atti Provenienza**Certificati anagrafici**

Presso l'ufficio anagrafe del Comune di Castiglione dei Pepoli (BO), è stata reperita la seguente documentazione, riportata negli allegati:

- Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile dell'esecutato [REDACTED].
- Certificato di nascita e certificato di morte di [REDACTED], madre dell'esecutato, dalla cui successione deriva la titolarità del diritto sui beni in oggetto.
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio avvenuto in data 31/08/2006 tra l'esecutato e [REDACTED] nata il [REDACTED] i quali adottavano il regime della separazione dei beni. Dall'estratto risulta che in data 19/06/2013 il Tribunale di Firenze ha omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 07/06/2013 tra [REDACTED] e [REDACTED] e con sentenza del Tribunale di Firenze in data 16/05/2018 N.1457 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.
- Certificato storico di residenza dell'esecutato [REDACTED] o.
- Certificato storico di residenza dell'ex coniuge [REDACTED].

Provenienza

Come risulta anche dalla relazione notarile sostitutiva, i beni sono pervenuti a [REDACTED] [REDACTED] come di seguito riportato.

- In data anteriore al ventennio i beni in oggetto erano di piena proprietà di [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] 30, codice fiscale [REDACTED] in pari quota tra loro, ad essi pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito del dottor Bruno Pultrini, Notaio in

San Pietro in Casale, in data 03/07/1975, Repertorio n. 8419/2117, trascritto a Prato il 30/07/1975.

- In data 03/05/2014 si è aperta la **successione di** [REDACTED], la cui dichiarazione di successione è stata registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bologna 1 - in data 29 maggio 2015 al n. 1372 vol. 9990 e trascritta a Prato il giorno 01 giugno 2015 all'art. 3231, regolata da testamento olografo pubblicato con atto a rogito dottor Giuseppe Montalti, all'epoca Notaio in Bologna, in data 15 novembre 2014, Repertorio n. 95149/11463.

- **Risulta accettazione tacita di eredità sui beni oggetto della presente relazione, trascritta a Prato in data 10 aprile 2024 all'art. 2683 a favore di** [REDACTED] **e contro il defunto** [REDACTED] **per la quota di 1/2.**

A seguito di detta successione e adesione al testamento da parte di [REDACTED], [REDACTED] **acquisisce la quota di ½ del bene posto in Prato Via Baracca 50 e pertinenze, divenendone pertanto piena proprietaria.**

- In data 24/01/2021 si è aperta la **successione di** [REDACTED] **regolata da testamento olografo pubblicato con atto a rogito dottor Giuseppe Montalti, ora Notaio in San Giovanni in Persiceto (BO), in data 22/05/2021, repertorio n. 97114/13082.**

- Tale testamento dispone taluni legati immobiliari relativi a beni posti nella provincia di Bologna e per il resto prevede quanto segue "*(...) lascio tutto il resto dei miei beni a mio figlio (...)*".

Si precisa che nella dichiarazione di successione volume 88888, numero 23445 presentata il 21/01/2022, così come nella successiva dichiarazione integrativa volume 88888, numero 509601 presentata il 29/11/2022, **non è stato inserito il bene oggetto di procedura;**

Per i beni oggetto di procedura, risulta accettazione tacita di eredità, trascritta a Prato in data 22/12/2023 al numero 2683 di registro particolare a favore di [REDACTED] e contro la defunta [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà;

I beni risultano ancora intestati a [REDACTED], per mancata presentazione della voltura catastale; pertanto seppure vi sia la continuità delle trascrizioni in virtù di suddetta accettazione tacita, non vi è la continuità storica catastale dei beni oggetto di procedura, mancando il requisito di conformità delle risultanze delle intestazioni catastali per carenza di voltura catastale e preventiva dichiarazione di successione Integrativa.

3° QUESITO - Visure ipotecarie aggiornate

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate, risultano:

- 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/2023 - Registro Particolare 10259 Registro Generale 14268 Pubblico ufficiale LUCA LORENZO Repertorio 29813 del 15/10/2022 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Immobili siti in PRATO(PO)
- 2. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2024 - Registro Particolare 3490 Registro Generale 4865 Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 899 del 13/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in PRATO(PO)

4° QUESITO - Visure catastali

Le visure catastali aggiornate sono state reperite e sono riportate in allegato.

I dati identificativi dei beni sono riportati nel quesito che segue.

Come anticipato, i beni sono tuttora intestati a [REDACTED] per la quota di 1/1, per carenza di voltura catastale.

5° QUESITO – Identificazione dei beni

I beni in oggetto sono identificati come segue al **Catasto Fabbricati del Comune di Prato**:

- A. foglio 23, mappale 1797, sub 19, VIA FRANCESCO BARACCA n. 50, piano S1-1-7, categoria A/2, classe 3, vani 6, R.C.E. 573,27 (appartamento);
- B. foglio 23, mappale 1797, sub 33, VIA FRANCESCO BARACCA n. 48, piano S1, categoria C/6, classe 6, mq. 12, R.C.E. 91,10 (autorimessa).

I beni descritti corrispondono per tipologia, ubicazione e dati catastali a quelli colpiti e indicati nel pignoramento, che ne consente pertanto la corretta ed univoca identificazione.

* * * * *

6° QUESITO – Descrizione dell'immobile

Descrizione e restituzione grafica

Oggetto della procedura esecutiva è una unità immobiliare a destinazione civile abitazione posta al piano primo di un più ampio immobile condominiale di sette piani fuori terra, ubicato nel Comune di Prato in via Baracca 50 interno 4, oltre a cantine e soffitta di pertinenza site al piano seminterrato e al piano settimo, e autorimessa posta al piano seminterrato con accesso dal civico 48 della stessa via. Il contesto è di tipo popolare, ma inserito in zona vivace, ben collegata e dotata di aree a verde, scuole e servizi.

L'appartamento in oggetto è attualmente suddiviso senza titolo, in due porzioni adibite ad altrettante unità residenziali autonome, che condividono una porzione di ingresso dall'androne condominiale, ora ad uso comune.

Entrambe le porzioni in cui l'appartamento risulta suddiviso, dispongono di cucina o soggiorno con angolo cottura, una camera, un servizio igienico (di cui uno finestrato e l'altro cieco con accesso diretto dalla camera) e un terrazzo ciascuna.

L'appartamento nel suo insieme originario, è libero su tre lati, di cui solo i due contrapposti sono finestrati.

Di seguito la restituzione grafica di appartamento e pertinenze.

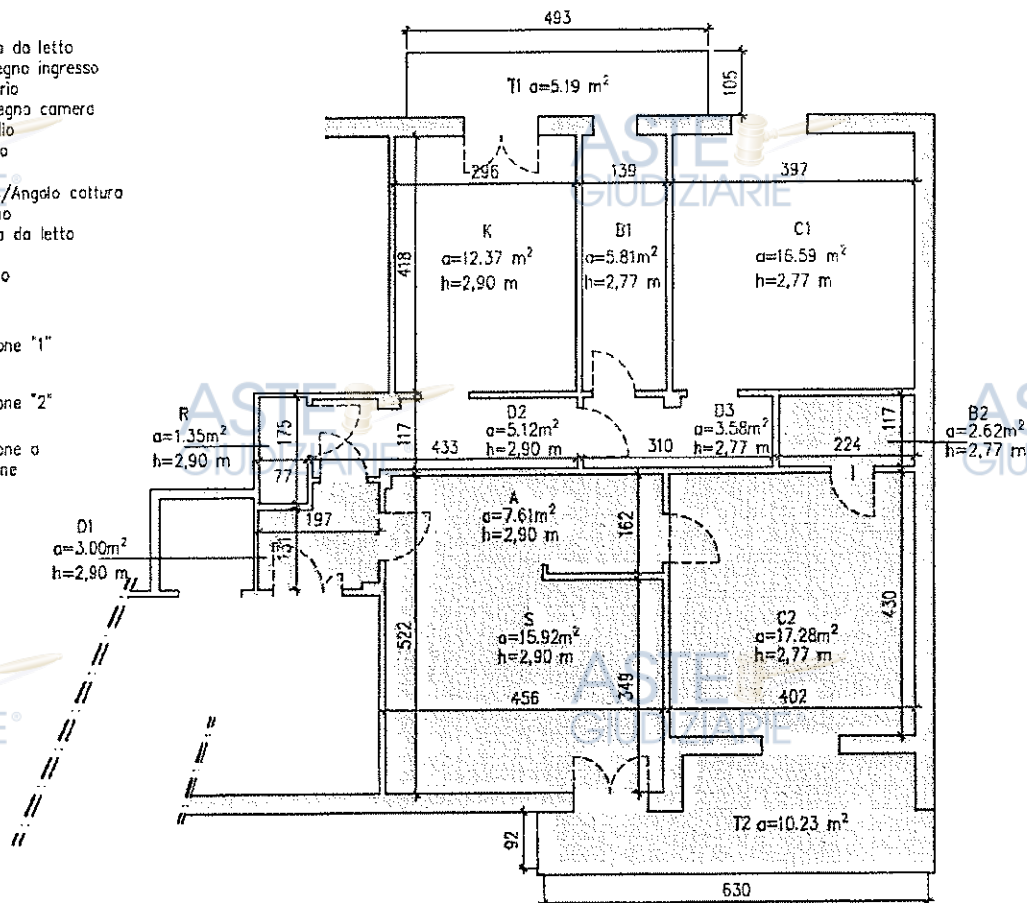
VIA BARACCA N. 50, PRATO
Piano primo

- K - Cucina
- B1 - Bagno
- C1 - Camera da letto
- D1 - disimpegno ingresso
- D2 - corridoio
- D3 - disimpegno camera
- R - Ripostiglio
- T1 - Terrazzo
- A - Ingresso/Angolo cottura
- S - Soggiorno
- C2 - Camera da letto
- B2 - Bagno
- T2 - Terrazzo

porzione "1"

porzione "2"

porzione a comune



VIA BARACCA N. 50, PRATO

PIANO 7

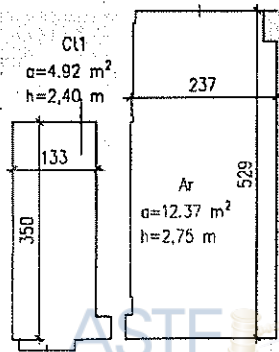
Sf - Soffitta



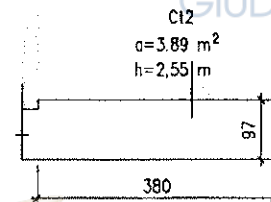
PIANO SETTIMO - AREA A COMUNE

PIANO INTERRATO - CORTE ESTERNA A COMUNE

Ct1 - Cantina
Ct2 - Cantina
Ar - Autorimessa



PIANO INTERRATO - AREA A COMUNE



Il fabbricato del quale fanno parte i beni oggetto di pignoramento, ha struttura intelaiata in cemento armato, facciate in parte intonacate e in parte rivestite con mattonelle in ceramica, infissi esterni in legno e tapparelle in pvc. Lo stato di conservazione e manutenzione delle facciate e delle parti a comune del fabbricato condominiale è discreto, peggiore lo stato di conservazione degli interni dell'unità oggetto di procedura, con particolare riferimento alla porzione 1 che versa attualmente in condizioni igienico-sanitarie di grave insalubrit .

L'immobile   dotato di ascensore, e di impianto di riscaldamento e di distribuzione dell'acqua di tipo centralizzato.

Nel condominio   stato installato recentemente un impianto di videocitofono.

L'appartamento in esame presenta il terminale videocitofono nel disimpegno a comune tra le due porzioni in cui   stato suddiviso. In quanto a finiture   caratterizzato da porte e infissi in legno datati, pavimenti eterogenei, con marmo per i disimpegni e il soggiorno della porzione 2, ceramica per pavimenti e rivestimenti di servizi e cucina, e pvc effetto legno per le camere, di cui quello della porzione 1 in pessime condizioni.

L'impianto elettrico   in traccia ma datato, presumibilmente risalente alla costruzione del fabbricato, ogni stanza   dotata di radiatore. L'appartamento in oggetto   privo di impianto di condizionamento e di allarme.

Nella porzione 1   presente uno scaldabagno installato sul terrazzo.

Nella porzione 2 si rileva il posizionamento della cucina nel disimpegno, con abbassamento della quota del tramezzo divisorio finalizzato verosimilmente all'areazione della stessa. Inoltre, dalla cappa posta sul piano cottura, si diparte una tubazione metallica che corre lungo il soffitto del soggiorno fino alla parete esterna.

L'altezza utile interna   di m 2,90 ad eccezione di alcuni locali con altezza inferiore, pari a m 2,77. La variazione di altezza non   dovuta alla presenza di controsoffitti, bensì ad un dislivello nel pavimento dell'abitazione, che si ravvisa in uno scalino presente nel disimpegno della porzione 1 e nel passaggio tra il disimpegno/cottura e la camera nella porzione 2.

Un gradino a salire è presente anche accedendo dal soggiorno al terrazzo su via Baracca della porzione 2; ciò avvalorava quanto riferito dall'esecutato, ovvero che la quota maggiore dei solai in una fascia dell'appartamento risale alla costruzione del fabbricato, ed è dovuta al fatto che detti solai sono a copertura del passo carrabile di accesso alle autorimesse, che necessitava di maggiore altezza. A tal proposito si ravvisa che l'intradosso dei suddetti solai, oltre ad essere maggiormente esposto alle variazioni termiche esterne, mostra in alcuni punti fenomeni di sfondellamento del laterizio (vedasi foto del terrazzo su via Baracca e dell'intradosso dei solai dell'appartamento).



Per quanto concerne gli accessori di pertinenza, trattasi di cantine e soffitte di dimensioni modeste, in alcuni casi al grezzo, e in condizioni di manutenzione ordinaria in relazione alla destinazione d'uso. La soffitta al piano settimo è una porzione di sottotetto con altezza massima m 1,40 circa.

A proposito dell'autorimessa va precisato che le dimensioni sono molto ridotte, in particolare la larghezza massima di m 2,37circa, non consente l'uso al quale sarebbe destinata, per lo meno per la gran parte dei modelli di autovetture oggi in circolazione.

Da documentazioni e informazioni rese dall'amministratore, i millesimi di parti comuni della proprietà [REDACTED] sono:

- tabella generale 32,00
- tabella scale 74,00
- tabella ascensore 37,00
- tabella riscaldamento 31,51
- TABELLA ACQUA varia ogni anno in quanto è la lettura del contatore è suddivisoriale
- TABELLA DISPERSIONE RISCALDAMENTO varia ogni anno in quanto viene effettuata la contabilizzazione del calore

Superfici calpestabili

Le superfici nette calpestabili totali e dei singoli vani sono le seguenti:

LOTTO UNICO		
Superfici nette abitazione		
VANO	PIANO	sup. netta m ²
disimpegno 1	primo	3,00
disimpegno 2	primo	5,12
disimpegno 3	primo	3,58
ripostiglio	primo	1,35
cucina	primo	12,37
bagno 1	primo	5,81
camera da letto 1	primo	16,59
ingresso / angolo cottura	primo	7,61
soggiorno	primo	15,92
camera da letto 2	primo	17,28
bagno 2	primo	2,62
TOTALE PARZIALE		91,25
Superfici nette accessorie collegate appartamento		
VANO	PIANO	sup. netta m ²
terrazzo 1	primo	5,19
terrazzo 2	primo	10,23
TOTALE PARZIALE		15,42
TOTALE netto appartamento e accessori collegati:		106,67

Superfici nette pertinenze non collegate		
VANO	PIANO	sup. netta m ²
box auto	seminterrato	12,37
cantina 1	seminterrato	4,92
cantina 2	seminterrato	3,89
soffitta	settimo	6,98
TOTALE netto accessori non collegati:		28,16

7° QUESITO - Conformità catastale

Alla luce di quanto esplicito all'Art. 19 della L. n. 122/2010 e agli orientamenti interpretativi forniti dalla Circolare n. 2/2010 dell'Ex Agenzia del territorio, reperibile dal sito dell'A.d.E., la scrivente rileva quanto segue.

Le difformità rispetto alle ultime planimetrie catastali in atti sono afferenti principalmente a:

- esecuzione di opere volte al frazionamento dell'appartamento in due unità abitative distinte e autonome,
- difformità di rappresentazione grafica e delle altezze interne nette di alcuni vani dell'appartamento, dei locali accessori e dell'autorimessa.

Il tutto come meglio descritto in risposta al quesito 9.

Tuttavia, posto che il frazionamento in due unità catastali è bloccato dall'impossibilità di regolarizzazione urbanistica, e che le altre opere difformi non comportano modifica di vani e/o di rendita catastale, non si reputa necessario, né opportuno per la procedura, effettuare aggiornamento catastale.

Diversa invece la questione dell'intestazione catastale, che risulta ancora in capo a [REDACTED] per mancata presentazione della voltura catastale.

Su questo aspetto si rimanda alla decisione del GE a seguito di specifica istanza dello scrivente perito.

8° QUESITO – Previsione strumento urbanistico comunale

L'immobile risulta compreso nell' **UTOE 4a** (unità territoriale omogenea).

Disciplina dei suoli urbano. Zone omogenee **B**. L'immobile è inserito nella categoria funzionale **"R"** – Residenza, di cui all'art. 152 del Piano Operativo.

Il fabbricato è identificato all'art. 7 del piano operativo come **TR.3 "Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive: aggregazione di fabbricati, ad isolati aperti e blocchi formati in periodi differenti, con geometrie e forme diversificate"**.

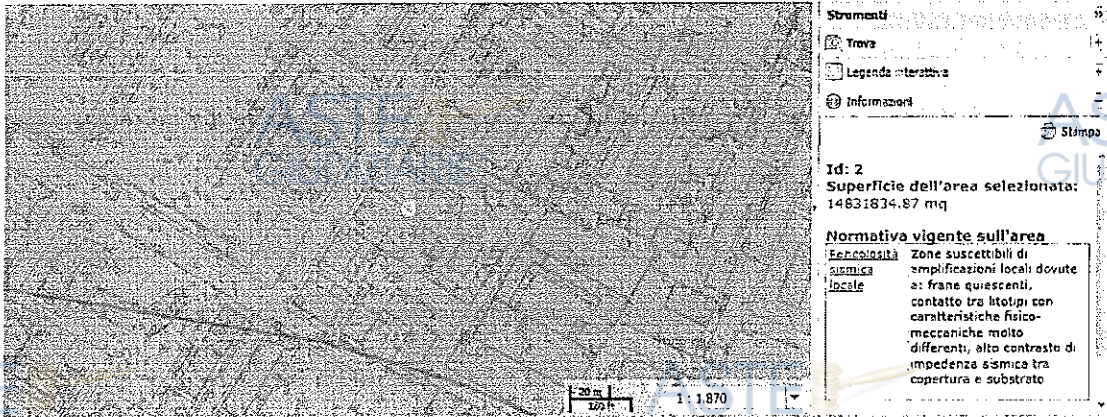


Per quanto concerne le cartografie del Piano strutturale, la zona ricade nei seguenti ambiti:

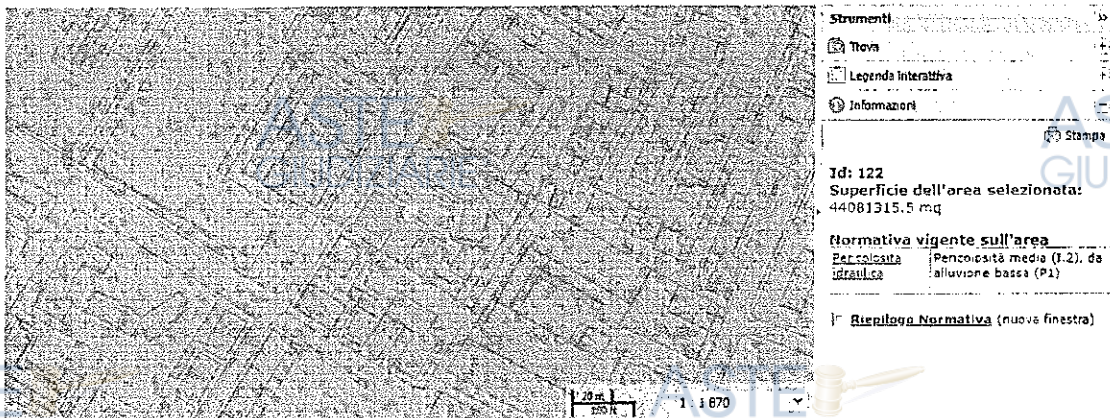
Pericolosità geomorfologica:



Pericolosità sismica locale:



Pericolosità idraulica:



Problematiche idrogeologiche:



9° QUESITO – Conformità urbanistica

L'atto di provenienza ultraventennale non riporta alcun riferimento alla conformità urbanistica ed agli estremi dei titoli abilitativi edilizi in forza dei quali è stato edificato il fabbricato condominiale, e quindi il bene oggetto di procedura.

Pertanto sono state condotte ricerche presso l'Archivio delle pratiche edilizie del comune di Prato a tutti i nominativi dei proprietari che si sono succeduti nella titolarità del bene (verifica estesa cautelativamente ai nominativi degli affittuari), dalle quali è emerso che i titoli edilizi legittimanti il fabbricato sono:

- **Licenza Edilizia Busta ST-364-1966** Protocollo 12234 del 30/04/1966 per Nuova Costruzione a nome di:
Proprietario / Avente Titolo: Bellandi Loretta
Richiedente Voltura: Sabbi Franco Clodoveo
- **Certificato di Abitabilità Busta ABAG-30323-1967** Protocollo 30323 del 19/10/1967
Proprietario / Avente Titolo: Sabbi Franco Clodoveo
- **Pratica ascensore condominiale Busta: ASCST-5910-1900**

e che successivamente, l'appartamento oggetto di stima è stato interessato da modifiche distributive interne, risultando i seguenti atti:

- **Attività libera di manutenzione straordinaria Busta PE-2145-2013** Protocollo 89335 del 31/07/2013
Proprietario / Avente Titolo: ██████████
- **Attestato Di Prestazione Energetica Busta ACE-3278-2013** Protocollo 131879 del 19/11/2013
Proprietario / Avente Titolo: ██████████

Con riferimento alla sola unità immobiliare oggetto di pignoramento, al netto del frazionamento abusivo di cui si riferirà di seguito, lo stato dei luoghi è conforme per consistenza, destinazione e distribuzione degli ambienti, a quello rappresentato nella licenza del 1966.

Si rilevano tuttavia lievi difformità rispetto allo stato di progetto della licenza, quali diversa posizione dei pilasti in c.a., o lieve traslazione di porte o finestre, verosimilmente afferenti alla fase di costruzione dell'immobile, come dimostra l'esatta rappresentazione della planimetria catastale del 1967. Per completezza di informazione si fa notare che nel grafico della CILA del 2013 è riportata la dicitura "stato licenziato - variante alla Licenza n° 364/1966 presentato in data 08/10/1968", variante che se esistente potrebbe aver implementato le suddette lievi difformità, tuttavia si dà atto che in archivio non sono state rinvenute varianti alla licenza 364/66.

Con riferimento alla licenza ed allo stato finale dell'ultima pratica edilizia presentata per il bene in oggetto, ovvero la CILA del 2013, dal sopralluogo e dai rilievi effettuati si è riscontrato:

- esecuzione di opere volte al frazionamento dell'appartamento in due unità abitative distinte e autonome tramite chiusura di apertura tra due disimpegni, inserimento di una porta, e realizzazione di angolo cottura nel disimpegno della porzione individuata con 2 nel grafico a pag. 9, e modifica altezza tramezzo disimpegno;
- altezza di alcuni ambienti dell'abitazione pari a m 2,77, anziché m 2,90 come rappresentato sia nella licenza edilizia che nelle planimetrie catastali. Come anticipato nella descrizione di cui al quesito 6, l'altezza inferiore degli ambienti è dovuta ad un dislivello nel solaio dell'abitazione, che si ravvisa in uno scalino presente nel disimpegno della porzione 1 e nel passaggio tra disimpegno e camera nella porzione 2. Un gradino a salire è presente anche accedendo dal soggiorno al terrazzo su via Baracca della porzione 2. Questo dislivello nacque verosimilmente in fase di edificazione del fabbricato, per aumentare l'altezza dell'accesso carrabile alle autorimesse, che passa proprio sotto ad un'ala dell'appartamento in questione.
- Lievi difformità nella rappresentazione dei locali accessori, tra cui la misura delle altezze nette;

Il merito alle difformità menzionate, quelle dovute alla mancata rappresentazione delle diverse altezze dei vani e degli accessori, o similari, sono sanabili tramite presentazione di pratica edilizia a sanatoria per la quale si stima un costo di circa € 3.000,00 (comprensivo della sanzione e delle spese tecniche).

Invece, per quanto attiene al frazionamento riscontrato, si relaziona quanto segue.

L'Art. 75 del P.O. disciplina gli interventi consentiti per la categoria TR.3. Tra i vari interventi è consentita la manutenzione straordinaria degli immobili.

Il frazionamento ricade nell'ambito della manutenzione straordinaria, secondo l'Art. 3 (L) del D.P.R. 380/2001, a patto che *"non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso"*.

Il Regolamento edilizio del Comune di Prato stabilisce i requisiti che ciascuna u.i. autonoma deve possedere. In particolare, tra i vari obblighi, si riportano i seguenti punti:

- Art. 38.1.2 Superfici; [...] Ogni locale di cat. A (locali con permanenza di persone) dovrà avere una superficie utile di almeno 9 m² [...] Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14,00 m² di superficie utile abitabile [...] Ogni appartamento ad uso abitazione deve comprendere un locale adibito a cucina.
- Art. 64 Aero Illuminazione naturale; Per alloggi con superficie utile abitabile tra 30 e 45 m² la ventilazione potrà essere su di un solo lato; per alloggi con SUA tra 45 e 70 m² dovrà essere presente una ventilazione trasversale; per alloggi con SUA oltre 70 m² la ventilazione dovrà essere contrapposta.
- Art. 64.1 Requisiti minimi di aero-illuminazione naturale diretta; devono essere soddisfatti i requisiti di aero-illuminazione diretta dei locali, così come indicati nel testo normativo.
- Art. 65.2 Aerazione artificiale; nelle abitazioni, non è consentito il ricorso all'aerazione artificiale, ad esclusione dei locali di categoria B1 [...].

In relazione ai suddetti requisiti, le principali carenze si riscontrano per la porzione 1, in quanto ha superficie utile superiore a 45 m², ma non dispone di un locale adibito a soggiorno di dimensione maggiore di 14 m², né di areazione naturale trasversale.

Ciò premesso, unitamente all'assenza di doppio posto auto di pertinenza, e sentito anche il parere dei tecnici dell'Ufficio edilizia privata del comune di Prato, si ritiene il frazionamento dell'unità non regolarizzabile.

In ogni caso, il giudizio di convenienza ai fini del recupero dei crediti, sarebbe stato quello di mantenere l'immobile come unico, considerando solo i costi di rimozione della cucina e della relativa tubazione di sfogo fumi.

In sintesi, i costi sommariamente stimati per la regolarizzazione di quanto sanabile, e per i ripristini di cui sopra sono i seguenti:

STIMA COSTI DI REGOLARIZZAZIONE - LOTTO UNICO	
DESCRIZIONE	Importo stimato
Oneri tecnici e amministrativi per accertamento di conformità in sanatoria delle lievi difformità eseguite in sede di edificazione del fabbricato, compreso aggiornamento catastale	3 000,00
Costo delle opere di ripristino dei luoghi con rimozione della cucina dal disimpegno della porzione 2	1 000,00
TOTALE stima costi LOTTO UNICO= circa €	4 000,00

Detto valore è comunque da considerarsi soggetto a modifiche, in quanto si rimette all'ufficio tecnico del comune di Prato il conteggio effettivo della sanzione dovuta.

Il LOTTO UNICO costituito è commerciabile sotto il profilo giuridico.

Considerando che nelle vendite forzate devono essere tutelate anche le aspettative dell'aggiudicatario del bene, si rileva opportuno in fase di pubblicità dell'avviso di vendita, indicare i titoli in forza dei quali il bene è stato realizzato e trasformato, e tutti gli aspetti di difformità emersi ed indicati nella presente perizia.

10° QUESITO – A.P.E.

Come anticipato in risposta al quesito n. 8, l'appartamento oggetto di esecuzione è provvisto di un attestato di prestazione energetica depositato in data 19/11/2013, che si allega alla presente perizia.

11° QUESITO – Formazione lotti

Per la conformazione e la destinazione dell'unità e delle pertinenze, e al fine di agevolare la vendita, si ritiene corretto formare un UNICO LOTTO.

12° QUESITO – Giudizio divisibilità

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta pignorato per l'intera quota di piena proprietà, e come già detto nel quesito precedente si formerà UN LOTTO UNICO.

* * * * *

13° QUESITO – Stato occupazionale immobile

Stato di occupazione

Il bene non è occupato dall'ex coniuge dell'esecutato, e non sono stati rilevati provvedimenti di assegnazione.

Alla data del primo accesso, la **porzione 1** dell'immobile frazionato abusivamente (quella con accesso a sinistra) è risultata occupata dalla signora [REDACTED] in forza di contratto di locazione n. 2113 del 2018 registrato a Prato il 28/03/2018, stipulato tra [REDACTED] (madre dell'esecutato) e la signora sopra menzionata.

Il suddetto contratto è stato interessato da avvicendamento del locatore: in data 24/01/2021 [REDACTED] (deceduta in pari data), è stata sostituita da [REDACTED].

Detto contratto aveva durata fissata in quattro anni dal 01/03/2018, data di stipula, con opzione di rinnovo per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunicasse al conduttore disdetta del contratto motivata. Ad oggi la data di scadenza del contratto prima di un nuovo rinnovo risulta il 01/03/2026.

Il contratto è stato registrato in data anteriore alla notifica del pignoramento e alla trascrizione del pignoramento (08/05/2024), pertanto si ritiene opponibile alla procedura.

Il contratto è riferito espressamente alla sola porzione 1 in cui risulta suddivisa l'abitazione, e ad una delle cantine poste al piano seminterrato, in particolare quella con accesso dal corridoio interno condominiale e confinante con l'autorimessa della stessa proprietà.

Le restanti porzioni del compendio in stima sono libere e nel possesso dell'esecutato, il quale ha però riferito che la **porzione 2** dell'appartamento è attualmente messa a disposizione di

un conoscente, senza tuttavia titoli legittimanti l'occupazione o l'uso.

Congruità del canone di locazione pattuito

Il canone di locazione annuo stabilito è pari a € 4.800,00, oltre a € 2.400,00 per rimborso forfettario spese di energia elettrica, gas, e condominio, salvo conguagli; canone e rimborso spese da versare in 12 mensilità di € 400,00 + € 200,00 per un totale di € 600,00 ciascuna.

Si da atto che in data 19/04/2023 il canone annuo è stato rinegoziato da € 4.800,00 a € 3.000,00, ed è a questo valore che si riferisce la stima di congruità.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, risultano i seguenti valori per le locazioni di abitazioni civili nella zona di interesse, in stato conservativo normale:

PERIODO DI OSSERVAZIONE	Abitazioni civili	
	Fascia/zona: Semicentrale/PIAZZA CIARDI - PIAZZA MERCATO NUOVO - VIALE GALILEI - COIANO - SANTA LUCIA	
Anno 2024	da 7,00 €/mq x mese	a 9,50 €/mq x mese
Semestre 1	da 434,00 €/mese	a 589,00 €/mese

per la sup. lorda interessata dal contratto pari a di circa 62 mq

In aggiunta a quanto sopra, basandosi altresì su indagini di mercato svolte presso operatori del settore sui canoni di locazione correnti nella zona in esame per bene simili, e considerando infine le caratteristiche della porzione immobiliare e la pertinenza della sola cantina (senza posto auto o box) e il pessimo stato di conservazione, si ritiene di assumere come congruo un canone mensile non superiore a 400,00 €/mese.

Con riferimento al criterio contenuto nell'art. 2923 comma 3 c.c. si rileva che il canone di locazione mensile pattuito dopo rinegoziazione (€ 3.000,00/12=250,00 €/mese) è inferiore di oltre un terzo rispetto al valore ritenuto congruo; era invece congruo il canone stabilito originariamente.

* * * * *

14° QUESITO – Vincoli

Sul bene pignorato non risultano esserci vincoli artistici, storici o di indivisibilità.

Per quanto riguarda invece i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura si rimanda all'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli già riportate nei quesiti precedenti.

Per quanto riguarda le difformità urbanistiche e catastali, potranno essere sanate come già descritto in risposta al quesito 7 e 9.

Tali spese sono state detratte dal prezzo di vendita.

* * * * *

15° QUESITO – Vincoli e oneri di natura condominiale

Il bene oggetto di stima fa parte del "CONDOMINIO BARACCA 48-50 - C. Fisc. 92045680482", attualmente amministrato dallo Studio Amendola Via Rolando Pagli n° 21/A Prato. Dalle informazioni rese dall'amministratore in data 30/09/2024 risulta che:

L'importo annuo delle spese di gestione per l'esercizio ordinario 2023 dal 01/01/2023 al 31/12/2023 ammontava ad € 6.509,73.

L'importo annuo delle spese di gestione per l'esercizio ordinario 2024 dal 01/01/2024 al 31/12/2024 ammonta ad € 2.575,83.

L'importo delle spese straordinarie 2024 per sostituzione impianto video-citofonico e portone condominiale ammonta ad Euro 642,21.

Le spese non pagate nelle due annualità 2023/2024 e per le spese straordinarie 2024 ammontano ad € 9.727,77.

Si dà atto dell'emissione di un D.I. per morosità condominiali contro l'esecutato, a cui ha seguito un accordo stragiudiziale (vedasi scrittura privata 01/12/2023 allegato 7) con mandato irrevocabile di incasso dei canoni di locazione in favore del Condominio Baracca 48-50, per € 450,00 mensili fino al termine della locazione.

Per quanto riguarda tabelle millesimali, regolamento condominiale si rimanda alla lettura della documentazione allegata.

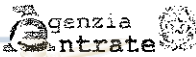
16° QUESITO – Diritti demaniali

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

17° QUESITO – Determinazione valore immobile

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore degli immobili è la ricerca del più probabile valore di libero mercato secondo il metodo comparativo; il valore unitario attribuito è stato determinato tramite indagini di mercato e consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, per immobili confrontabili, applicando poi opportuni coefficienti correttivi.

Per immobili analoghi al bene oggetto di procedura, ovvero civili abitazioni in zona periferica nord-ovest in stato conservativo normale, le quotazioni di mercato variano da un minimo di 1.500,00 euro/mq ad un massimo di 1.700,00 euro/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I

Provincia: PRATO

Comune: PRATO

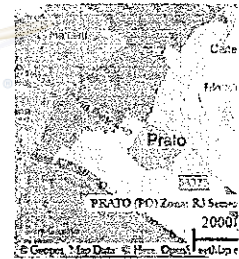
Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA NORD-OVEST: CHIESANUOVA-CILIANI-.....

Codice zona: LI

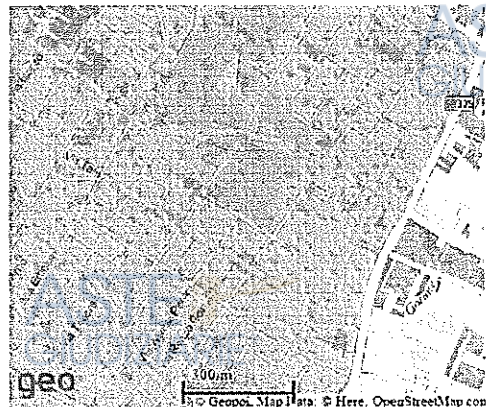
Microzona: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	1700	L	7	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1500	L	5	7,5	L
Box	Normale	700	1000	L			
Posti auto scoperti	Normale	500	700	L			
Ville e Villini	Normale	1450	1800	L	7	10	L



Ciò premesso, la sottoscritta, tenuto conto delle caratteristiche positive del bene (vicinanza a servizi e aree a verde, doppio servizio igienico, ampie metrature, altezza dei soffitti > 2,70 m, presenza di ascensore condominiale e di pertinenze esclusive) e di quelle pregiudizievoli (stato di manutenzione, vetustà finiture e impianti, stato di occupazione e autorimessa di dimensioni non idonee) ritiene congruo adottare un valore di mercato unitario di **1.400,00 euro/mq.**

Il valore venale sarà determinato dall'applicazione del prezzo unitario adottato alla superficie convenzionale lorda complessiva dei beni.

Si precisa che, nonostante il riferimento alle superfici lorde e commerciali come utile parametro di stima, **il valore finale determinato per il bene si intende a CORPO.**

Nella tabella che segue sono riportate sia le superfici calpestabili che le superfici commerciali calcolate come previsto dal Borsino Immobiliare, ovvero considerando:

- al 100% le superfici calpestabili, compresi i muri perimetrali esterni (al 100%) e quelli in comunione (al 50%);
- al 25% i terrazzi;
- al 20% le pertinenze accessorie adibite a soffitta e cantine non direttamente comunicanti con i vani principali;
- al 50% il box auto al piano seminterrato.

Da ciò deriva una superficie totale di circa 120,00 m², come di seguito calcolata.

LOTTO UNICO				
Determinazione superfici convenzionali e ragguagliate				
descrizione	piano	superficie convenzionale lorda m ²	coefficiente	superficie ragguagliata m ²
vani principali e accessori diretti	primo	105,35	100%	105,35
terrazzi	primo	15,42	25%	3,86
cantine	seminterrato	11,60	20%	2,32
soffitta	settimo	8,15	20%	1,63
box auto	seminterrato	14,50	50%	7,25
TOTALE appartamento e pertinenze = m²				120,41

Pertanto, il valore di mercato di riferimento del bene oggetto di stima all'attualità è determinato in:

LOTTO UNICO		
Determinazione valore di mercato		
SUPERFICIE m ²	VALORE €/m ²	VALORE €
120,41	1 400,00	168 567,00

Il valore suddetto deve essere ridotto delle spese per la regolarizzazione degli abusi di cui al quesito 9, stimate per questo lotto in 4.000,00 €.

Infine, viene applicato un deprezzamento del 10% per eventuali vizi occulti non rilevabili o evidenziati, generando il valore finale come riportato di seguito.

LOTTO UNICO	
VOCE DI STIMA	VALORE
VALORE DI MERCATO	168 567,00 €
DEPREZZAMENTO SPESE STIMATE PER REGOLARIZZAZIONI	-4 000,00 €
DEPREZZAMENTO VIZI OCCULTI NON RILEVABILI O EVIDENZIATI 10%	-16 856,70 €
VALORE FINALE IMMOBILE	147 710,30 €

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene all'attualità, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stato determinato in € 147.710,30 che si arrotonda a:

Euro 148.000,00 (centoquarantottomila/00)

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato, lì 02/01/2025

Il perito

Ing. Monica Fiorillo

ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Atti di provenienza e ultraventennale

4. Titoli edilizi originali intero stabile – Licenza e abitabilità
5. Ultima pratica edilizia – CILA PE-2145-2013
6. Attestato di prestazione energetica A.P.E.
7. Contratto locazione - D.I. - Accordo stragiudiziale
8. Documentazione condomino
9. Ispezioni ipotecarie aggiornate
10. Certificati anagrafe
11. Comunicazioni operazioni peritali e verbali
12. Attestazione invio bozza elaborato e notifica udienza

