

Arch. Carlos Gustavo LOGGIA
Studio in via della Stufa, 19 – 59100 – PRATO
Tel. 0574/754567 - Mob. 320/8960513 - email: carlos.loggia@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 118/2023 G.E. dott. Enrico CAPANNA

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto **Arch. Carlos Gustavo LOGGIA** (c.f. LGGCLS73H14Z600H), iscritto all'ordine degli Architetti e p.p.c. della provincia di Prato al n. 495,

con studio in via della Stufa n.c. 19 – 59100 – Prato (PO),

in data **03/03/2024** ha prestato giuramento in qualità di Perito Stimatore per rispondere ai seguenti quesiti:

COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

L'esperto nominato ex art.568 c.p.c. deve provvedere ex art. 173 bis c.p.c. a:

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).

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Il sottoscritto perito estimatore acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico e accertata l'attuale proprietà degli immobili, in data 03/03/2024 ha tempestivamente contattato il custode IS.VEG. S.r.l. di Prato, come richiesto dal G.U. entro 5 giorni dall'accettazione dell'incarico, avvenuta in pari data del 03/03/2024.

In data 05/03/2024 ha convocato l'esecutata (non costituita), tramite avviso raccomandato AR n. 20065115251-8, indirizzato all'immobile di residenza dell'esecutata e contenente indicazione di inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 26/03/2024 ore 14:30.

Successivamente alla data e ora stabilita, alla presenza del custode ISVEG Srl e dell'esecutata sono cominciate le operazioni peritali. Sono stati espletati i rilievi metrici e fotografici dell'immobile. Si è proceduto quindi all'accertamento della documentazione ipocatastale con lo stato dei luoghi dell'immobile, verificandone la commerciabilità tramite la due diligence di prassi.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 16:30 circa.



1° QUESITO *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...*

Risposta:

E' stata verificata la completezza della documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare il certificato notarile depositato dal creditore in data 05/01/2024 a mezzo di certificazione ipocatastale sostitutiva redatta dal notaio dott. Vincenzo CALDERINI iscritto al Collegio Notarile del distretto di Santa Maria Capua a Vetere (CE) con sede in Maddaloni (CE) in via San Francesco D'Assisi n.c. 6, che certifica il **compendio** così composto:

- Abitazione di tipo civile categoria A/2, ubicata nel comune di Montemurlo (PO) Viale Venezia n.c. 51, di vani 6,5 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 464 Sub. 500, rendita euro 604,25;
- Autorimessa categoria C/6, ubicata nel comune di Montemurlo Viale Venezia scala B, superficie di 18 mq, riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 464 Sub. 12, rendita euro 107,84;

E' stata verificata la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultraventennale.

- **Attuale proprietario:** [REDACTED] per i **diritti pari a ½** di piena proprietà in regime di separazione dei beni; [REDACTED] [REDACTED] per i **diritti pari a ½** di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- **Continuità delle trascrizioni:** [REDACTED] per i **diritti pari a ½** di piena proprietà in regime di separazione dei beni e a [REDACTED] per i **diritti pari a ½** di piena proprietà in regime di separazione dei beni, gli immobili al NCEU comune di Montemurlo al Foglio 24 Particella 464 Sub. 500 (riportato in NCEU a schdea UTE n. 10528 del 1980 soppresso che genera il Sub. 12 di cui alla procedura) e Foglio 24 Particella 464 Sub. 12 pervenuti per atto pubblico di compravendita del Notaio Marco REGNI il 08/11/2000 rep. n. 135749/19862 e trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare provinciale di Prato il 20/11/2000 al numero r.g. 12398 e r.p. 6748, [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà degli immobili in oggetto;

Nel ventennio preso in esame su entrambe gli immobili del compendio risultano i seguenti gravami:

-ISCRIZIONE del 19/10/2010 - Registro Particolare 2363 Registro Generale 10984 Pubblico ufficiale MUSCARIELLO MARIO Repertorio 12595/5854 del 15/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;



-ISCRIZIONE del 06/08/2015 - Registro Particolare 1390 Registro Generale 7989 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 2417/2015 del 24/07/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

--TRASCRIZIONE del 04/04/2023 - Registro Particolare 2688 Registro Generale 3805 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3/1 del 01/03/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA AI SENSI DELL'ART.270 CC.II;

--TRASCRIZIONE del 22/12/2023 - Registro Particolare 10260 Registro Generale 14270 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 2973/2023 del 29/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

2° QUESITO *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...*

Risposta:

E' stata verificata la titolarità del diritto di proprietà dell'esecutata che non ha più rapporto di coniugio con il comproprietario [REDACTED] e che detiene la quota di ½ del compendio per atto di compravendita del Notaio Marco REGNI del 08/11/2000, rep. n. 135.749/19.862 trascritto a Prato il 20/11/2000 al numero r.g. 12398 e r.p. 6748, stipulato fra i componenti ex coniugi in regime di separazione dei beni.

E' stata verificata la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultraventennale coincidente con l'atto di compravendita appena menzionato.

3° QUESITO ***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...*

Risposta:

Sono state acquisite le visure ipotecarie aggiornate, con ispezioni n. T233732 e n. T273773 del 28/05/2024, si evince l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli seguente:

-ISCRIZIONE del 19/10/2010 - Registro Particolare 2363 Registro Generale 10984 Pubblico ufficiale MUSCARIELLO MARIO Repertorio 12595/5854 del 15/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Capitale euro 125'000,00, tasso interesse annuo 5,19%, Spese euro 125'000,00, Totale euro 250'000,00; Durata 20 anni – A favore: creditore ipotecario [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota 1/1; Contro: debitori ipotecari: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota ½, e [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota ½;

-ISCRIZIONE del 06/08/2015 - Registro Particolare 1390 Registro Generale 7989 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 2417/2015 del 24/07/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** capitale euro 174'546,57 tasso interesse



7,25% totale euro 200'000,00 richiesto dall'avv.ssa Elena Ricci Armani per conto di [REDACTED]; A favore: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$; **Contro:** [REDACTED] **per il diritto di proprietà per la quota $\frac{1}{2}$;**

--TRASCRIZIONE del 04/04/2023 - Registro Particolare 2688 Registro Generale 3805 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3/1 del 01/03/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA **LIQUIDAZIONE CONTROLLATA** AI SENSI DELL'ART.270 CC.II; A favore: MASSA DEI CREDITORI DI [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$; **Contro:** [REDACTED] **per il diritto di proprietà per la quota $\frac{1}{2}$;**

--TRASCRIZIONE del 22/12/2023 - Registro Particolare 10260 Registro Generale 14270 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 2973/2023 del 29/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Richiedente: avv. Pierluigi Baldacci per conto di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$; **Contro:** [REDACTED] **per il diritto di proprietà per la quota $\frac{1}{2}$;**

4° QUESITO *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...*

Risposta:

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate con pratiche n. T85773/2024 e n. T87266/2024 del 26/03/2024 che si allegano. All'attualità il compendio è identificato catastalmente al NCEU del comune di Montemurlo in Viale Venezia n.c. 51 e non in Via Cremona n.c. 8, in quanto nel corso degli anni è cambiata la toponomastica. Necessaria istanza di correzione catastale per allineamento dati risultanti in conservatoria.

5° QUESITO *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...

Risposta:

- **Abitazione categoria A/2, classe 6 di consistenza 6,5 vani descritta al F.24 P.IIIa 464 Sub.500,** indirizzo Via Cremona n.c. 8, piano primo, di superficie 112 mq escluse aree scoperte 106 mq, derivante da frazionamento del 02/10/2000 pratica n. 54118 in atti dal 02/10/2000 per trasferimento di diritti (n. 2064.1/2000), rendita euro 604,25 intestati a [REDACTED] per i **diritti pari a $\frac{1}{2}$** di piena proprietà in regime di separazione dei beni e a [REDACTED] per i **diritti pari a $\frac{1}{2}$** di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- **Autorimessa categoria C/6, classe 8 di consistenza 18 mq, descritta al F.24 P.IIIa 464 Sub.12,** indirizzo Via Cremona Scala B, piano seminterrato, per variazione di



classamento del 01/04/1980 pratica n. 32137 in atti dal 28/03/2002 (n. 10528.1/1980), rendita euro 107,84, intestati [REDACTED] per i **diritti pari a ½** di piena proprietà in regime di separazione dei beni e a [REDACTED] per i **diritti pari a ½** di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

6° QUESITO *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...*

Risposta:

Il compendio è sinteticamente così descritto:

- Appartamento di civile abitazione di superficie calpestabile 102 mq compresi terrazzi e veranda, altezza netta 2,83 m, posto in Montemurlo (PO) in Via Cremona n.c. 8 int. 6, scala "B", al piano primo, avente accesso dalla porta a destra per chi giunge dal pianerottolo delle scale, sul lato est del fabbricato con accesso da dette scale condominiali, composto da ingresso, cucina, soggiorno e tre camere, oltre bagno, ripostiglio, veranda e terrazzi posti sul lato destro e sul fronte di detto immobile;
- Autorimessa posta al piano seminterrato, di superficie calpestabile 19 mq altezza netta 2,38 m, costituito da unico vano avente accesso carrabile da corte condominiale, oltre parti comuni tra cui locale di autoclave e locale centrale termica anch'essi al piano seminterrato;
- Confini: detta via, parti condominiali su più lati, salvo se altri e/o diversi confini;

Trattasi di appartamento inserito in condominio con meno di otto condomini e senza amministratore (art. 1129 c.c.). Da indicazioni fornite durante l'accesso all'immobile non risultano redatte le tabelle millesimali per la gestione delle spese comuni.

- Impianti tecnologici: l'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico e termosanitario, allaccio al gas metano;
- Acqua potabile: l'immobile risulta allacciato all'acquedotto pubblico;
- Fosse biologiche e fognatura: l'immobile risulta allacciato alla pubblica fognatura (di tipo mista), previa decantazione delle acque luride tramite fossa biologica condominiale presente nel resede del fabbricato;

Lo stato di conservazione è in generale scadente; il livello di finitura è di scarsa qualità. Gli impianti sono funzionanti anche se desueti e in cattivo stato di manutenzione. Si rileva la presenza di muffe all'interno dei vani dell'abitazione.

7° QUESITO *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...

Risposta:

Non si ritiene che ai fini della vendita sia strettamente necessario procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali mentre è necessaria l'istanza di correzione dati catastali per via dell'indirizzo.

8° QUESITO indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta:

Il compendio risulta cartografato dagli strumenti urbanistici vigenti (piano operativo adottato con D.C.C. n.81 del 20/09/2019 e approvato con D.C.C. n.41 del 09/04/2019), assoggettato nel periodo intercorso a più varianti semplificate, in zona omogenea B – aree di completamento, ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, nell'ambito TR3 – tessuto consolidato a blocchi.

Dall'esame della concessione edilizia si rileva che nel lotto di costruzione del fabbricato è presente un tratto di fognatura pubblica che attraversa la proprietà (lato sud).

9° QUESITO 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...

Risposta:

Il fabbricato in cui è inserito il compendio è stato costruito in forza di prima licenza edilizia PE-347-1973 del 06/08/1973 intestata a [REDACTED] (non reperita), seguita da concessione edilizia in variante per la realizzazione di n. 2 blocchi distinti di civile abitazione con pratica PE-05-80 del 25/08/1981 presentata dalla Soc. [REDACTED]. Segue quindi istanza di condono edilizio ex L. 47/85 C-2587-1986 con il rilascio della concessione in sanatoria n. 10962 del 03/06/1986 (n. ord. 2587) intestato a [REDACTED] per correzione di mero errore grafico in sede di variante. Nello specifico l'inversione del blocco "A" e "B" allineati su diramazione interna di via Venezia e conseguente difformità interna delle unità.

Dal confronto dello stato legittimato con lo stato rilevato si evince che:

- L'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nei grafici di progetto. Sono fatte salve le tolleranze edilizie del 2% di cui all'art. 34-bis comma 3° del d.P.R. 380/01;
- L'immobile risulta privo della dichiarazione di agibilità/abitabilità.

10° QUESITO provvedere a **verificare** l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione

Risposta:

L'appartamento risulta privo di attestazione di prestazione energetica (APE).

11° QUESITO dire se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione...

Risposta:



E' possibile vendere i beni pignorati in due lotti trattandosi di unità immobiliari con redditività autonoma e funzionalmente indipendenti una dall'altra ma per appetibilità commerciale del compendio si ritiene di mantenere un **unico lotto di vendita**.

12° QUESITO *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...*

Risposta:

Trattasi di pignoramento di beni indivisi del compendio individuato *pro quota*, per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà dell'esecutata. Non si ritiene necessaria la formazione dei lotti di vendita.

13° QUESITO *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...

Risposta:

L'immobile risulta occupato dalla debitrice che costituisce abitazione principale a partire dal 03/11/2000 e per la quale è stato acquisito il certificato storico di residenza presso i servizi demografici del comune di Montemurlo. Lo stesso immobile risulta altresì occupato dalla madre della debitrice (nucleo familiare), come da certificato dello stato di famiglia rilasciato dal medesimo servizio in data 04/03/2024.

14° QUESITO *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...*

Risposta:

Non risultano agli atti vincoli artistici, storici e alberghieri, etc. del bene pignorato mentre saranno deprezzati dalla vendita i costi per la cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli e di rettifica catastale. Le iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate dalla procedura di vendita tramite il pagamento dell'imposta di registro ex art. 44 del DPR 131/1986, sono quantificabili come di seguito:

- taxa ipotecaria:= euro 35,00
 - imposta di bollo:= euro 59,00
 - imposta ipotecaria:= 0,5% x euro 145'000,00 = euro 725,00
- Tot. Imposta di registro:= euro 819,00

15° QUESITO *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...*

Risposta:



Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale (comunque a carico degli acquirenti). Durante l'accesso all'immobile non è stata data indicazione circa l'ammontare dovuto per spese condominiali di ordinaria gestione, né di eventuali spese straordinarie concordate fra condomini.

Nota (*):

Precauzionalmente si propongono alcuni deprezzamenti al valore di vendita che tengano in considerazione quanto rilevato in fase di accesso. Si stima indicativamente, una spesa annuale di euro 500,00 a condomino, per spese di manutenzione ordinaria (vuotatura fosse, autoclave, luce scale, piccole manutenzioni, etc.). A seguito degli eventi alluvionali di novembre 2023, il seminterrato è stato interessato dall'allagamento. Durante l'accesso è stato rilevato che è stato ripristinato l'intonaco del vano scale per circa 20 m di sviluppo per una fascia di 50 cm dal pavimento. Si stima pertanto una spesa straordinaria di euro 400,00 a condomino per il ripristino degli intonaci ammalorati e i tinteggi delle parti comuni interessate.

16° QUESITO *rilevare l'esistenza di **diritti demaniali** (di superficie o servitù pubbliche) o **usi civici** evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Risposta:

Per quanto osservato risulta sul lotto una servitù passiva ex art. 1043 c.c. per il passaggio della fognatura pubblica. Non si ritiene di evidenziare gli oneri di affrancazione sul valore di vendita.

17° QUESITO *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...*

Risposta:

La stima di mercato del bene sarà eseguita con il metodo della normalizzazione dei prezzi e sarà quindi verificata con il metodo della capitalizzazione dei redditi, scegliendo la minore fra le due risultanti.

I prezzi unitari faranno riferimento ai valori di mercato pubblicati dall'OMI - Agenzia delle entrate per la provincia di Prato – 1° Semestre – 2023 – Comune di Montemurlo – Fascia/Zona D3 - Periferica OSTE E ZONA PRODUTTIVA A VALLE DELLA S.P. NUOVA MONTALESE (OSTE – SANTOREZZO – POPOLESCO), destinazione residenziale.

Le superfici di riferimento sono quelle commerciali, definite al lordo delle pareti interne e muri perimetrali fino a 50 cm, muri in comunione fino al 50% dello spessore, mansarde di altezza media minima 2,40 m fino al 75%, verande con finiture come vani principali fino al 80%, sottotetti con altezza media inferiore a 2,40 m e minima 1,50 m fino al 35%, cortili fino a 25 mq fino al 10% e oltre a 25 mq al 2%, balconi o terrazze comunicanti al 30% per i primi 25 mq e al 10% la parte eccedente, se i terrazzi non sono comunicanti le percentuali si riducono della metà, posti auto scoperti fino al 20%.

Stima espressa come il prodotto di: $V1 = [\text{Sup. (mq lordi)}] \times [\text{Valore mercato (€/mq)}] = [\text{Valore mercato (€)}]$ al netto dei deprezzamenti operati dall'esperto.

Appartamento:

$V1 = \text{VALORE DI MERCATO (OMI):}$

Sup. Commerciale (Abitazione):= 119 mq

Valore di mercato per "Abitazione di tipo economico" (€/mq):= $(1'050 + 1'350)/2 = 1'200 \text{ €/mq}$

$V1 = \text{VALORE DI MERCATO (€):} = 119 \text{ mq} \times 1'200 \text{ €/mq} = 142'800 \text{ €}$



D = DEPREZZAMENTI PROPOSTI:

- Per la qualità delle finiture e lo stato manutentivo si prevede:

Stato conservativo e manutentivo (SCADENTE):= -10% del valore di mercato = 14'280 €

- Per la messa a norma degli impianti si prevede:

Sostituzione generatore termico e conformazione scarico fumi:= 2'000 €

Dichiarazione di conformità impianto elettrico:= 800 €

Dichiarazione di conformità impianto gas, termosanitario:= 700 €

- Per la presentazione della segnalazione certificata di abitabilità:

Redazione e deposito APE:= 800 €

Deposito SCA (inclusi diritti di segreteria):= 1'500 €

D = DEPREZZAMENTI:=

= [14'280 + (2'000 + 800 + 700) + (800 + 1'500)] € = 20'080 €

S = SPESE DI CANCELLAZIONE IPOTECARIA

S = Spese di imposta di registro:= 819,00 €

S = SPESE CONDOMINIALI NON CORRISPOSTE:

S = Spese (*stimate):= 900,00 €

Verifica del valore più probabile di mercato tramite redditività da stima del saggio di capitalizzazione pari al 5%, preso a riferimento il valore minore fra il valore di locazione OMI medio per la superficie netta calpestabile (V2) e la rendita catastale annua (V3), approssimato alla centinaia di euro:

V2 = VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO (DA REDDITIVITA' LOCATIVA):=

= [(5 + 7) / 2 €/mq x 119 mq] x 12 / 5% = 171'360 €

V3 = VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO (DA RENDITA CATASTALE):=

= 604,25 € x 1,05 x 119 = 75'501 € (scartato per eccessivo discostamento)

V = VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO = [minore (V1, V2) - D - S]:=

= 142'800 € - 20'080 € - 819,00 - € 900,00 € = 121'000 € (arrotondato centinaia)

Autorimessa:

V1 = VALORE DI MERCATO (OMI):

Sup. Commerciale (Autorimessa):= 22 mq

Valore di mercato per "Box" (€/mq):= (650 + 800)/2 = 725 €/mq

V1 = VALORE DI MERCATO (€):= 22 mq x 725 €/mq = 15'950 €

D = DEPREZZAMENTI PROPOSTI:

- Per la qualità delle finiture e lo stato manutentivo si prevede:

Stato conservativo e manutentivo (SCADENTE):= -10% del valore di mercato (su V2) = 1'246 €

Verifica del valore più probabile di mercato tramite redditività da stima del saggio di capitalizzazione pari al 5%, preso a riferimento il valore minore fra i due, approssimato alla centinaia di euro:

V2 = VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO (DA RENDITA CATASTALE):=

= 107,84 € x 1,05 x 110 = 12'456 €



$V = \text{VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO} = [\text{minore}(V1, V2) - D] :=$
 $= 12'456 \text{ €} - 1'246 \text{ €} = 11'200 \text{ €}$ (arrotondato centinaia)

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale con riferimento all'intero (quota 1/1):

LOTTO (UNICO):
PREZZO BASE per l'intero (1/1): € 121'000 + € 11'200 = € 132'200
(in lettere CENTOTRENTADUEMILADUECENTO/00)

Lì, Prato 29/05/2024

Il Perito Stimatore
Arch. Carlos Gustavo LOGGIA

ALLEGATI:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Rilievo e superfici;
- 3) Comunicazione raccomandata AR per inizio operazioni;
- 4) Certificato storico di residenza, stato di famiglia e civile;
- 5) Visure catastali per attualità;
- 6) Visure catastali storiche;
- 7) Planimetrie catastali;
- 8) Atti edilizi e sanatoria dell'immobile;
- 9) Atto di compravendita;
- 10) Valori immobiliari OMI;

