

Geometra
Giovanna Gaspari
Via del Cittadino n. 92
59100 Prato (PO)
Tel. 338 4343315
giovanna.gaspari@geopec.it

TRIBUNALE DI PRATO

ESECUZIONE: n. **R.G. 92/2024** G.E.: **Dott. ENRICO CAPANNA**

PROMOSSA DA: **ALTEA SPV s.r.l.** e per essa, quale mandataria, **PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.A.**

CONTRO:

CREDITORE INTERVENUTO: **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.**

♦ ♦ ♦

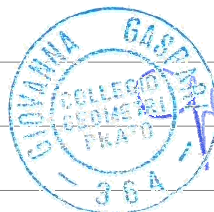
RELAZIONE DI STIMA

♦ ♦ ♦

Prato, 05 Febbraio 2025

Il Perito Estimatore

Geom. *Giovanna Gaspari*



Giovanna Gaspari



INDICE DI CONSULTAZIONE

<u>Quesito</u>	Pag. 3
<u>Premessa – Verifica documentazione</u>	Pag. 10
<u>Punto 1 - Accertamento della proprietà e provenienza</u>	Pag. 12
<u>Punto 2 - Descrizione degli immobili</u>	Pag. 13
<u>Punto 3 - Conformità dei dati indicati nel pignoramento</u>	Pag. 16
<u>Punto 4 - Conformità delle planimetrie catastali in atti</u>	Pag. 16
<u>Punto 5 - Classificazione urbanistica del bene</u>	Pag. 16
<u>Punto 6 - Accertamenti urbanistico-edilizi</u>	Pag. 17
<u>Punto 7 - Formazione dei lotti</u>	Pag. 18
<u>Punto 8 - Giudizio di indivisibilità del bene</u>	Pag. 18
<u>Punto 9 - Occupazione dell'immobile - Possesso</u>	
<u>Rapporti locativi</u>	Pag. 18
<u>Punto 10 - Eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</u>	Pag. 19
<u>Punto 11 - Oneri e vincoli condominiali</u>	Pag. 22
<u>Punto 12 - Valutazione del valore del bene</u>	Pag. 22
<u>Elenco degli allegati</u>	Pag. 26



TRIBUNALE DI PRATO

ESECUZIONE: n. R.G. 92/2024 G.E.: Dott. ENRICO CAPANNA

PROMOSSA DA: **ALTEA SPV s.r.l.** e per essa, quale mandataria, **PRELIOS**

CREDIT SERVICING S.p.A.

CONTRO:

CREDITORE INTERVENUTO: **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.**

♦ ♦ ♦

RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta geometra Giovanna Gaspari nata a Prato il 23.05.1972, libera professionista iscritta al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Prato con il n. 364, con studio in Prato, Via del Cittadino n. 92, in data 21.10.2024 ha ricevuto incarico dal Giudice della Esecuzione in epigrafe di rispondere con relazione scritta al sottoindicato

Q U E S I T O :

[torna all'indice ▲](#)

L'esperto nominato deve provvedere ex artt. 568 e 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 conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e 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 (diffonità 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).

◆ ◆ ◆

PREMESSA

[torna all'indice ▲](#)

La sottoscritta ha esaminato la documentazione elencata di seguito, presente nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare n. 92/2024:

- a) Atto di precetto in favore di **ALTEA SPV s.r.l.** e per essa, quale mandataria, **PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.A.**
- b) Atto di pignoramento immobiliare Repertorio n. 2138 del 26.08.2024
- c) Contratto di mutuo fondiario Repertorio n. 204 - Raccolta n. 124 del 01.02.2007
- d) Istanza di vendita



e) Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ventennale, redatta in data 08.10.2024 dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA)

f) Nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobili presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Prato in data 04.10.2024 - Registro Generale n. 10518 e Registro Particolare n. 7568

g) Atto di intervento

Accertata la completezza della suddetta documentazione, fornita dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., ed acquisita quella ulteriormente necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato, la sottoscritta con lettere "Raccomandata Internazionale" e "Raccomandata ①" inviate il 06.12.2024 e con PEC del 06.12.2024, allegate in copia alla presente (Allegato **A**), comunicava all'esecutato, al creditore procedente, al custode giudiziale e al locatario dell'immobile che il successivo 07.01.2025 alle ore 10,30 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali con sopralluogo presso l'appartamento oggetto di procedura.

Alla data e ora fissati la sottoscritta si è recata sul posto accompagnata dal Geom. Alessio Trappoloni dell'Is.Ve.G. s.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l., nominato dal G.E. quale custode dell'immobile, ed il signor _____, locatario dell'unità immobiliare, ha consentito l'accesso ai locali al fine di espletare tutte le operazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico.

Al termine del sopralluogo il custode dell'immobile ha redatto verbale di accesso, che è stato sottoscritto dagli intervenuti. (Allegato **B**)



Tutto ciò premesso, la sottoscritta ha provveduto a redigere la seguente relazione:

PUNTO 1) – Accertamento della proprietà e provenienza

[torna all'indice](#) ▲

L'immobile oggetto di pignoramento è di piena proprietà del signor _____, nato a _____ il _____, Codice Fiscale _____, residente in _____ a _____ in _____, coniugato in regime di separazione dei beni, in base alla legge della _____ e come dichiarato dallo stesso _____ nell'atto di acquisto dell'immobile. (Allegato **C**)

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato, per acquisto dal signor _____, nato a _____ il _____, Codice Fiscale _____, con atto di compravendita del 01.02.2007, ai rogiti del notaio Simona Cirillo di Campi Bisenzio, Repertorio n. 203, Raccolta n. 123, registrato a Firenze 2 il 07.02.2007 al n. 790 - serie 1T e trascritto a Prato il 07.02.2007 al n. 1048 di Registro Particolare, allegato in copia alla presente ed al quale si fa pieno ed integrale riferimento per quanto ivi contenuto e trascritto e/o rimandato ai precedenti titoli di provenienza. (Allegato **D**).

Al signor	i beni erano pervenuti per acquisto dai		
signori	, nato a	il	, Codice Fiscale
	,	, nato a	il
	, Codice Fiscale	,	,
nata a	il	, Codice Fiscale	,
	, nata a	il	, Codice
Fiscale	,	, nata a	il



	, Codice Fiscale	
	nata a il , Codice Fiscale	
	, nato a il , Codice Fiscale	
	e , nato a il , Codice	
	Fiscale , con atto di compravendita del 11.04.1988,	
	ai rogiti del notaio Luigi Bettini di Prato, Repertorio n. 73476, Fascicolo n.	
	34739, registrato a Prato il 02.05.1988 al n. 1054 - Mod. 1V - Vol. 11 e	
	trascritto a Prato il 02.05.1988 al n. 2071 di Registro Particolare, allegato in	
	copia alla presente. (Allegato D).	
	<u>PUNTO 2) – Descrizione degli immobili</u>	torna all'indice ▲
	<u>ELENCAZIONE BENI, UBICAZIONE, DESCRIZIONE, CONSISTENZE E CONFINI</u>	
	L'immobile, oggetto di pignoramento per l'intera quota di piena	
	proprietà, come più avanti specificato, è situato in zona prevalentemente	
	residenziale del Comune di Vaiano, località La Tignamica e fa parte del	
	complesso edilizio denominato “Ex case operaie Fabbrica Forti”, costruito	
	nei primi anni del 1900 lungo la Via Val Bisenzio, per essere destinato ad	
	abitazioni per gli operai del vicino Stabilimento Forti.	
	Più precisamente, si tratta di un appartamento per civile abitazione	
	posto al piano primo del fabbricato, con accesso dal numero civico 2 di Via	
	Fratelli Favini.	
	L'appartamento si trova sulla sinistra, provenendo dal vano scala	
	condominiale ed è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura,	
	servizio igienico e due camere.	
	Le principali caratteristiche del fabbricato sono le seguenti:	
	◆ strutture portanti in muratura mista, tamponature in muratura	



tradizionale e solai a voltine;

- ◆ facciate esterne intonacate e tinteggiate;
- ◆ scalini di accesso al condominio rivestiti in marmo;
- ◆ portone condominiale in alluminio anodizzato e vetro;
- ◆ atrio condominiale pavimentato con piastrelle in ceramica;
- ◆ scale condominiali rivestite in marmo, dotate di ringhiera in metallo e corrimano in legno;
- ◆ pareti dell'atrio e del vano scala condominiale intonacate e tinteggiate;
- ◆ portoncino di ingresso all'abitazione in legno;
- ◆ infissi esterni in legno, con vetro semplice, dotati di persiane in legno;
- ◆ porte interne in legno;
- ◆ intonaci interni civili normali, tinteggiati a tempera;
- ◆ pavimento in ceramica in tutti i locali, ad esclusione del servizio igienico, pavimentato in gres porcellanato;
- ◆ zoccolini in legno;
- ◆ rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e in gres porcellanato nel servizio igienico;
- ◆ il servizio igienico è dotato di lavabo, water, bidet e doccia. L'impianto idrico è interamente sotto traccia;
- ◆ impianto elettrico sotto traccia;
- ◆ impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, con elementi radianti in ghisa. La caldaia murale a gas, prevista sulla parete dell'angolo cottura (come si può desumere dagli attacchi presenti sul muro) è stata rimossa e sostituita da uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria. L'appartamento quindi non è riscaldato, ad esclusione della



zona giorno, dove si trova una cucina a legna, utilizzata dagli occupanti per produrre calore.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica (Allegato **E**).

Complessivamente l'immobile sopradescritto, dotato di impianti e finiture di vecchia realizzazione, si presenta in condizioni mediocri di manutenzione e conservazione.

All'unità immobiliare sono annesse le pertinenze e le parti comuni e condominiali, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, così come pervenute agli esecutati.

CONSISTENZE

*Per la numerazione assegnata ai locali, si veda l'allegata planimetria (Allegato **F**)*

SUPERFICIE UTILE ABITATIVA

PIANO PRIMO (H ml. 3,15)

1 - Ingresso = mq 2,15

2 - Soggiorno con angolo cottura = mq 14,71

3 - Camera = mq 10,73

4 - Servizio igienico = mq 4,08

5 - Camera = mq 17,01

Superficie Utile Piano primo **mq 48,68**

SUPERFICIE LORDA ABITATIVA

- Piano Primo = **mq 64,54**

CONFINI

L'appartamento è confinato da vano scala condominiale, da proprietà e da proprietà , salvo se altri.



REFERENZE CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vaiano l'appartamento risulta giustamente intestato al signor _____ per l'intera quota di proprietà ed è rappresentato come segue:

Foglio di mappa **20** Particella **59** subalterno **18**

Categoria **A/3** Classe **2** Vani **3,5** Rendita **€ 216,91**

Si allegano alla presente, estratto di mappa, visura catastale e planimetria in atti (Allegato **G**)

ADEMPIMENTI D.LGS. N. 192/05 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come richiesto dal quesito, si è accertato che per l'immobile in oggetto è stato redatto, ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m. e i., l'**Attestato di Prestazione Energetica id: 0000087889**, trasmesso telematicamente al SIERT – Regione Toscana in data **23.10.2019**.

Si precisa che il predetto Attestato di Prestazione Energetica al momento non è valido a causa della rimozione della caldaia.

PUNTO 3) – Conformità dei dati indicati nel pignoramento

[torna all'indice ▲](#)

La descrizione attuale del bene, l'indirizzo, il numero civico, il piano ed i dati catastali, corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

PUNTO 4) – Conformità delle planimetrie catastali in atti

[torna all'indice ▲](#)

La consistenza immobiliare del bene oggetto di pignoramento è correttamente identificata all'Agenzia delle Entrate di Prato – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi catastali e la planimetria catastale corrisponde all'effettivo stato dei luoghi.

PUNTO 5) – Classificazione urbanistica del bene

[torna all'indice ▲](#)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, secondo il



vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Vaiano, ricade in zona omogenea B – UTOE 3, in Aree della residenza R1.1 – *“Tessuto storico o di vecchio impianto (Ex case operaie Fabbrica Forti La Tignamica) – area con prescrizioni specifiche”*, disciplinata dagli artt. 24 e 37.1 delle Norme Tecniche di Attuazione. (Allegato **H**)

PUNTO 6) – Accertamenti urbanistico-edilizi

[torna all'indice ▲](#)

La costruzione del complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura, denominato “Ex case operaie Fabbrica Forti” risale ai primi anni del 1900.

In data **03.03.1988** è stata presentata Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 P.G. n. **2128**, per la realizzazione di alcune modifiche interne. (Allegato **I**)

Successivamente per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è stata presentata alcuna pratica edilizia e/o domanda di abitabilità.

Nel corso del sopralluogo effettuato presso l'immobile sono emerse alcune difformità rispetto agli elaborati allegati alla sopracitata Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85.

Le difformità rilevate consistono nell'ampliamento del bagno esistente, mediante demolizione di porzione della parete portante che separa il bagno dal soggiorno e la realizzazione di nuove tramezzature, per rendere maggiormente fruibile il servizio igienico; i suddetti lavori sono stati realizzati senza alcun titolo e senza un adeguato intervento strutturale, il cui progetto avrebbe dovuto essere preventivamente depositato al Genio Civile.

Gli interventi sopradescritti sono stati eseguiti prima del 15.01.2007; a



supporto di quanto asserito, vi è la planimetria catastale presentata appunto in data 15.01.2007, che riporta in maniera corretta l'attuale stato dei luoghi.

Nel prosieguo della presente relazione verranno descritte e quantificate economicamente le opere necessarie ad eliminare le predette difformità.

L'immobile oggetto di procedura è commerciabile.

PUNTO 7) – Formazione dei lotti

[torna all'indice ▲](#)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, appartamento per civile abitazione, al piano primo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, servizio igienico e due camere, facente parte di un fabbricato residenziale condominiale, come sopra descritta nelle sue caratteristiche, peculiarità e dotazioni, forma un UNICO LOTTO vendibile che trova riscontro ed appetibilità commerciale nella sua interezza.

PUNTO 8) – Giudizio di indivisibilità del bene

[torna all'indice ▲](#)

L'immobile viene pignorato per l'intera quota di piena proprietà, intestata all'esecutato.

Il bene non è divisibile per sua natura.

PUNTO 9) – Occupazione dell'immobile - Possesso - Rapporti locativi

[torna all'indice ▲](#)

L'appartamento, da quanto accertato, risulta occupato in base a contratto di locazione in regime di cedolare secca, stipulato il 25.02.2022 fra l'esecutato, signor _____ ed il signor _____.

Nel contratto, registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato in data 03.06.2010 al n. 1456 – Mod. 3T, è stabilito che la locazione avrà durata di 4 anni con decorrenza dal 01.03.2022, con rinnovo automatico per un uguale periodo, in mancanza di disdetta.



Il canone di locazione è fissato in 5.520,00 Euro annui, pari a 460,00 Euro mensili. (Allegato J).

Per la verifica della congruità del canone di locazione convenuto, ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del Codice Civile, la sottoscritta ha preso in esame le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione, riferite all'attualità, rilevando, nella Fascia OMI di riferimento - Zona B1 – Centrale / Vaiano / Sofignano / Fornaci / La Briglia / La Tignamica, ove ricade il bene oggetto di valutazione, valori mensili di locazione da €/mq 6,00 ad €/mq 8,00.

Interpellati, inoltre, operatori del mercato immobiliare che indicano la tipologia di immobile piuttosto appetibile dal punto di vista locativo, la sottoscritta, tenuto conto anche delle specifiche peculiarità, caratteristiche, vetustà, stato di conservazione e manutenzione del bene, ha reputato congruo assumere un valore mensile di **€/mq 7,75** da applicare alla superficie lorda ragguagliata.

Per quanto sopra, il canone annuo viene determinato come segue:

Superficie lorda mq. 64,54

Valore di locazione mensile €/mq 7,75

Canone mensile = mq. 64,54 x €/mq 7,75 = € 500,19

Canone annuo = € 500,19 x 12 mesi = € 6.002,28

Canone annuo praticato € 5.520,00 > € 4.001,52

(pari a € 6.002,28 - 6.002,28 x 1/3)

Il canone annuo praticato non è inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo e, pertanto risulta, **congruo.**

PUNTO 10) – Eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

[torna all'indice ▲](#)



Dagli accertamenti esperiti relativamente agli immobili oggetto di pignoramento è emerso che:

- Non vi sono domande giudiziali che li riguardano;
- Non vi sono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura;
- Non vi sono pesi o limitazioni d'uso;
- Non vi sono difformità catastali;
- Vi sono delle difformità urbanistico-edilizie rispetto agli elaborati depositati presso il Comune di Vaiano; tali difformità consistono nell'ampliamento del servizio igienico, con opere realizzate senza alcun titolo edilizio e senza un adeguato intervento strutturale sulla parete portante.

Per regolarizzare le difformità rilevate si dovrà procedere alla presentazione di S.C.I.A. Edilizia in sanatoria al Comune di Vaiano e al Settore Sismica della Regione Toscana - Presidio zonale di Prato, con una previsione di costo di **€ 12.000,00**, comprendente gli onorari tecnici, le sanzioni amministrative ed i diritti di segreteria, le opere di adeguamento sismico, comprensive di demolizioni, rifacimenti di rivestimento, pavimentazioni, spostamento di impianti, riprese di intonaco e tinteggiatura, oltre smaltimento e trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica.

Fermo restando quanto già acquisito in atti, che comprende anche le formalità di seguito elencate, alla data odierna a carico del signor

, nato a _____ il _____, Codice Fiscale _____

, con riferimento al bene oggetto di pignoramento, risultano le

seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato **K**):



ISCRIZIONI

- ♦ **ISCRIZIONE n. 566 di Registro Particolare del 07.02.2007**, Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo per la somma di €. 240.000,00 **a favore** di BANCA PER LA CASA S.p.a. con sede a Milano (MI), Codice Fiscale 13263030150 e **contro** , come sopra generalizzato, a garanzia dell'importo di € 120.000,00 per capitale e di €. 120.000,00 per interessi, derivante dall'atto di mutuo trentennale ai rogiti del notaio Cirillo Simona di Campi Bisenzio (FI), Repertorio n. 204 - Raccolta n. 124 del 01.02.2007, gravante sulla piena proprietà del seguente bene:
- Comune di Vaiano (PO) - Via Fratelli Favini n. 2
Abitazione di tipo popolare - Consistenza 3,5 vani - Piano 1
identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di Vaiano** nel
Foglio di mappa 20 - Particella 59 - subalterno 18

TRASCRIZIONI

- ♦ **TRASCRIZIONE n. 7568 di Registro Particolare del 04.10.2024**, Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Prato del 26.08.2024, Repertorio n. 2138, **a favore** di ALTEA SPV S.r.l., con sede a Milano (MI), Codice Fiscale 12398590963 **contro** , come sopra generalizzato, gravante sulla piena proprietà del seguente bene:
- Comune di Vaiano (PO) - Via Fratelli Favini n. 2
Abitazione di tipo economico - Consistenza 3,5 vani - Piano 1
identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di Vaiano** nel
Foglio di mappa 20 - Particella 59 - subalterno 18



Si quantificano in **€ 329,00** le spese per la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni, pregiudizievoli.

Dalle ricerche e verifiche ipotecarie non sono risultate trascrizioni di cause in corso.

PUNTO 11) – Oneri e vincoli condominiali

[torna all'indice ▲](#)

Il bene oggetto di procedura fa parte del “Condominio Forti” e, da informazioni assunte presso l'amministratore Rag. Marco Berni, è risultato che, per l'unità immobiliare di proprietà del signor _____, i millesimi generali di proprietà sono 36,89 in riferimento all'intero complesso immobiliare.

L'importo annuo delle spese condominiali di gestione e manutenzione, a preventivo per la gestione 2024, ammontava ad Euro 307,15 e, ad oggi, risultano insoluti Euro 7,15 sull'ultima rata del suddetto Bilancio ordinario, scaduta il giorno 01.10.2024.

Non risulta ancora convocata l'Assemblea dei condomini per l'approvazione del Bilancio consuntivo 2024, del Bilancio preventivo 2025 con le relative ripartizioni e di eventuali spese straordinarie

L'amministratore ha confermato che non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, né procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
(Allegato L)

PUNTO 12) – Valutazione del valore del bene

[torna all'indice ▲](#)

Acquisito tutto quanto suesposto ed espletate le necessarie verifiche ed indagini relative al bene da stimare, allo scopo di assolvere con la maggior perizia e attenzione possibile il mandato ricevuto, la sottoscritta per la redazione della presente stima ha adottato il metodo sintetico comparativo.



Tale metodo consiste nel determinare il “valore di mercato” tenendo conto della tipologia e le finiture del bene, dello stato di manutenzione e conservazione, della zona in cui esso è inserito, riferendosi, in via del tutto comparativa e sintetica, a valori medi di mercato per libere contrattazioni praticate nella zona, di beni simili o il più possibile simili.

Per quanto sopra, la sottoscritta ha eseguito una verifica degli atti di trasferimento immobiliare relativi ad unità immobiliari, facenti parte di fabbricati residenziali limitrofi, come da atti rogati da:

- Notaio Cosimo Marchi di Prato del 25.09.2023 - Repertorio n. 15221;
- Notaio Gennaro Galdo di Prato del 18.03.2024 - Repertorio n. 124725;
- Notaio Cosimo Marchi di Prato del 28.10.2024 - Repertorio n. 17120;

rilevando che il mercato immobiliare, dopo un periodo di rallentamento, ha avuto una tangibile ripresa.

Con le considerazioni sopra espresse e, tenuto conto:

- ✓ che la superficie lorda riportata al Punto 2, è pari a **mq. 64,54** ;
- ✓ che nel caso in specie è stata oggetto di pignoramento l'intera quota della piena proprietà del bene;
- ✓ che il bene oggetto di procedura, da quanto accertato, risulta occupato in base a contratto di locazione, in regime di cedolare secca, stipulato il 25.02.2022 fra l'esecutato, signor _____ ed il signor _____ e che il canone di locazione risulta congruo;
- ✓ che i beni fanno parte di un condominio;
- ✓ che per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie rilevate, il costo per la presentazione di SCIA in sanatoria al Comune di Vaiano e al Settore Sismica della Regione Toscana - Presidio zonale di Prato, è



stato quantificato in **€ 12.000,00**, comprendente gli onorari tecnici, le sanzioni amministrative ed i diritti di segreteria e le opere di adeguamento sismico.

- ✓ che ai soli fini di completezza dell'indagine per la valutazione dei beni si rileva, a titolo puramente indicativo, che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare presieduto dal Direttore dell'Agenzia del Territorio di Prato, nella zona ove ricadono gli immobili oggetto di valutazione indica per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione valori da € 1.100,00/mq a € 1.500,00/mq;
 - ✓ che l'unità immobiliare è in condizioni mediocri di manutenzione e conservazione;
 - ✓ che, sentiti operatori del mercato immobiliare, è stato appurato che abitazioni con caratteristiche simili a quella di cui trattasi, vengono attualmente poste in vendita con prezzi intorno a €. 1.400,00/mq;
 - ✓ che le compravendite hanno subito negli ultimi tempi una tangibile ripresa;
- la sottoscritta attribuisce il valore di **€ 1.400,00** al metro quadrato di superficie.

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, POSTO AL PIANO PRIMO

Superficie lorda mq. 64,54 a € 1.400,00/mq € 90.356,00

A detrarre oneri per sanatoria € 12.000,00

Valore commerciale intera piena proprietà € 78.356,00

VALORE COMMERCIALE arrotondato piena proprietà € 78.500,00

La sottoscritta C.T.U., tenuto conto:

- ◆ di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato"



del bene di cui trattasi;

- ♦ dello scopo a cui è finalizzata la presente perizia, ovvero alla determinazione del valore che costituisce la “base d’asta” dell’immobile oggetto della procedura esecutiva, per il quale si ritiene giusto ed equo apportare una decurtazione del 10%, stante la natura coattiva della vendita e l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- ♦ delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’unità immobiliare che costituisce un unico lotto;
- ♦ di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia del bene ed alla zona in cui esso ricade;

ha determinato il seguente valore a base d’asta:

€ 78.500,00 - 10% = € 78.500,00 - € 7.850,00 = € 70.650,00

VALORE A BASE D’ASTA INTERO LOTTO € 71.000,00

♦ ♦ ♦

Avendo assolto l’incarico affidatole, la sottoscritta deposita la presente
Relazione di stima, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Prato, 05.02.2025

Il Perito Estimatore

Geom. Giovanna Gaspari



Giovanna Gaspari



Allegati:[torna all'indice ▲](#)**A.** Comunicazione inizio operazioni peritali - Ricevute raccomandate e PEC**B.** Verbale di accesso**C.** Certificati anagrafici dell'esecutato**D.** Atti di provenienza**E.** Documentazione fotografica**F.** Planimetria con indicazione della numerazione assegnata ai locali**G.** Estratto di mappa - Visura e planimetria catastale**H.** Estratto della Cartografia e delle Norme tecniche di attuazione del
Regolamento Urbanistico vigente**I.** Atto autorizzativo comunale**J.** Contratto di locazione**K.** Ispezioni ipotecarie**L.** Documenti relativi al Condominio