

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 134/2020 G.E. Dott. CAPANNA Enrico

Debitore: XXXXXXXX XXXXXXXX

Creditore Procedente: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Bruno Oliva con studio in Montemurlo, Via Fratelli Cervi 27, in data 14/07/2021 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- 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; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non 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; verificare, sulla base degli atti di provenienza, la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato, acquisendo, ove non risultante dalla documentazione in atti, e l'atto di provenienza ultraventennale;**
- 2) **descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò il custode è espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, 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.);**
- 3) **accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del**



bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento de 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, ricevendo a titolo di compenso per la predetta attività la somma di euro 220);

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di 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;

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione 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; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'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 l'Esperto dovrà 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 (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sino al completamento dell'incarico).

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;



11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali.

12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (il cui importo dovrà essere segnalato ma non detratto dal valore del bene), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (Cass. nr. 7776/2016); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;



16) intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, atto di provenienza dell'immobile, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

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

21) provvedere a verificare l'esistenza della APE dandone atto nella sua relazione;

22) il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso ovverosia qualsiasi integrazione che si renderà necessaria.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Arch. Bruno Oliva, dopo il sopralluogo eseguito in data 10/12/2021 unitamente al Custode giudiziario, effettuate le dovute ricerche presso i competenti uffici, redige la seguente perizia:

1° QUESITO verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c..

La documentazione depositata in atti consiste nella certificazione Catastale ed Ipotecaria Ventennale redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), in data 29.01.2021.

Le risultanze, attestate al 14.12.2021, rilevano le seguenti iscrizioni/trascrizioni in relazione alla parte debitoria XXXXXXXX XXXXXXXX e precisamente:



1. Trascrizione a Favore

Atto Notarile Pubblico – Compravendita, rogato in data 29.12.2005 Repertorio 70303/7891 ai rogiti del Notaio Morgigni Bruno in Prato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato il 30.12.2005 al R.P. 9558 e R.G.18972.

2. Iscrizione Contro

Ipoteca Volontaria derivante da concessione in garanzia di mutuo fondiario del 29.12.2005, Repertorio 70304, Notaio Morgigni Bruno in Prato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato il 30.12.2005 al R.P. 5558 e R.G.18975.

3. Trascrizione Contro

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili del 09.11.2020, Repertorio 1931/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato il 05.01.2021 al R.P. 21 e R.G. 41.

Le individuazioni catastali dei beni sono conformi, con quanto in atti presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato Comune di Vernio, Territorio Servizi Catastali ai seguenti identificativi:

Abitazione: Foglio di Mappa 51, Particella 341, Subalterno 5, Categoria A/3, Classe 6, Vani 10, Superficie Catastale 220 mq, Rendita Catastale €877,98

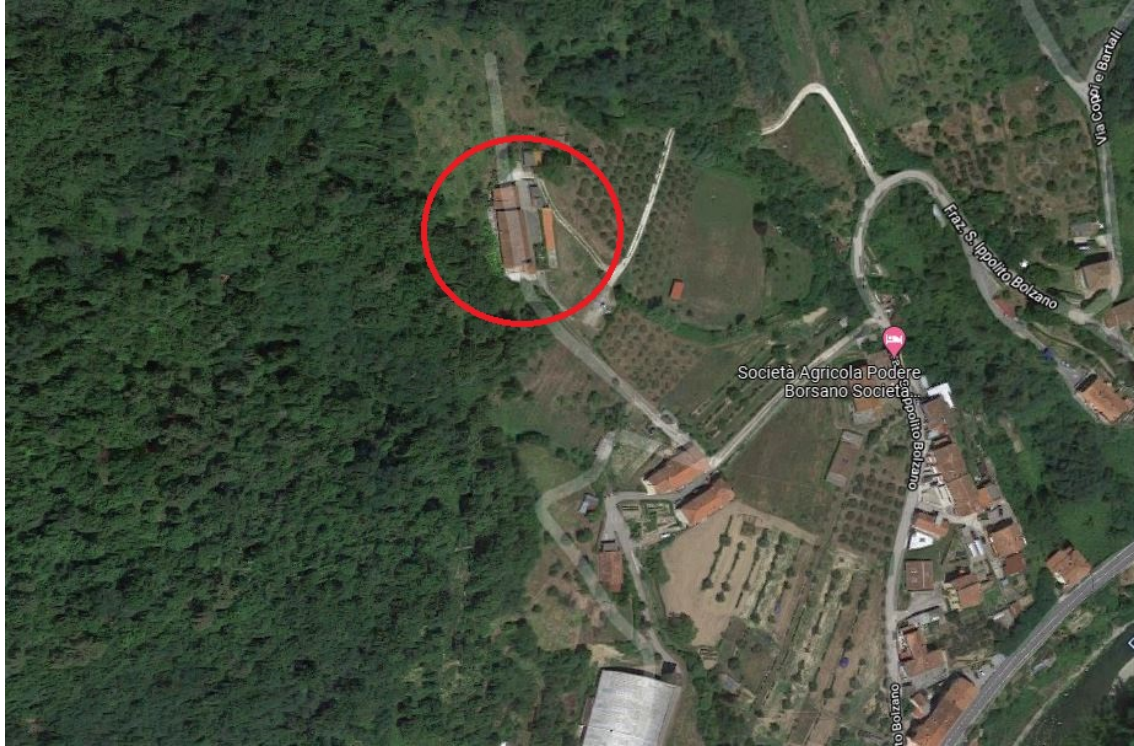
La documentazione ipo-catastale depositata in atti risulta completa ed idonea all’uso preposto.

2° QUESITO descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell’ausilio di un fabbro...

Immobile posto in Comune di Vernio, Località Bolzano nc 199; trattasi di un’unità immobiliare di civile abitazione posta al piano terra, primo e secondo, facente parte di immobile di più ampie dimensioni elevato su due piani fuori terra e circondato da terreni su tutti e quattro i lati, accessibile da strada privata di altra proprietà, attraverso cancello carrabile dalla via di S. Ippolito Bolzano.

Per una migliore identificazione dell’ubicazione degli immobili si allega estratto aerofotogrammetrico.





Descrizione unità immobiliare :

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto, compresa nell'edificio di più ampie dimensioni, avviene dalla via di Bolzano tramite servitù di passo pedonale e carrabile, a favore della stessa e a carico della particella 340, dalla quale si accede all'area esterna comune che fronteggia il fabbricato.

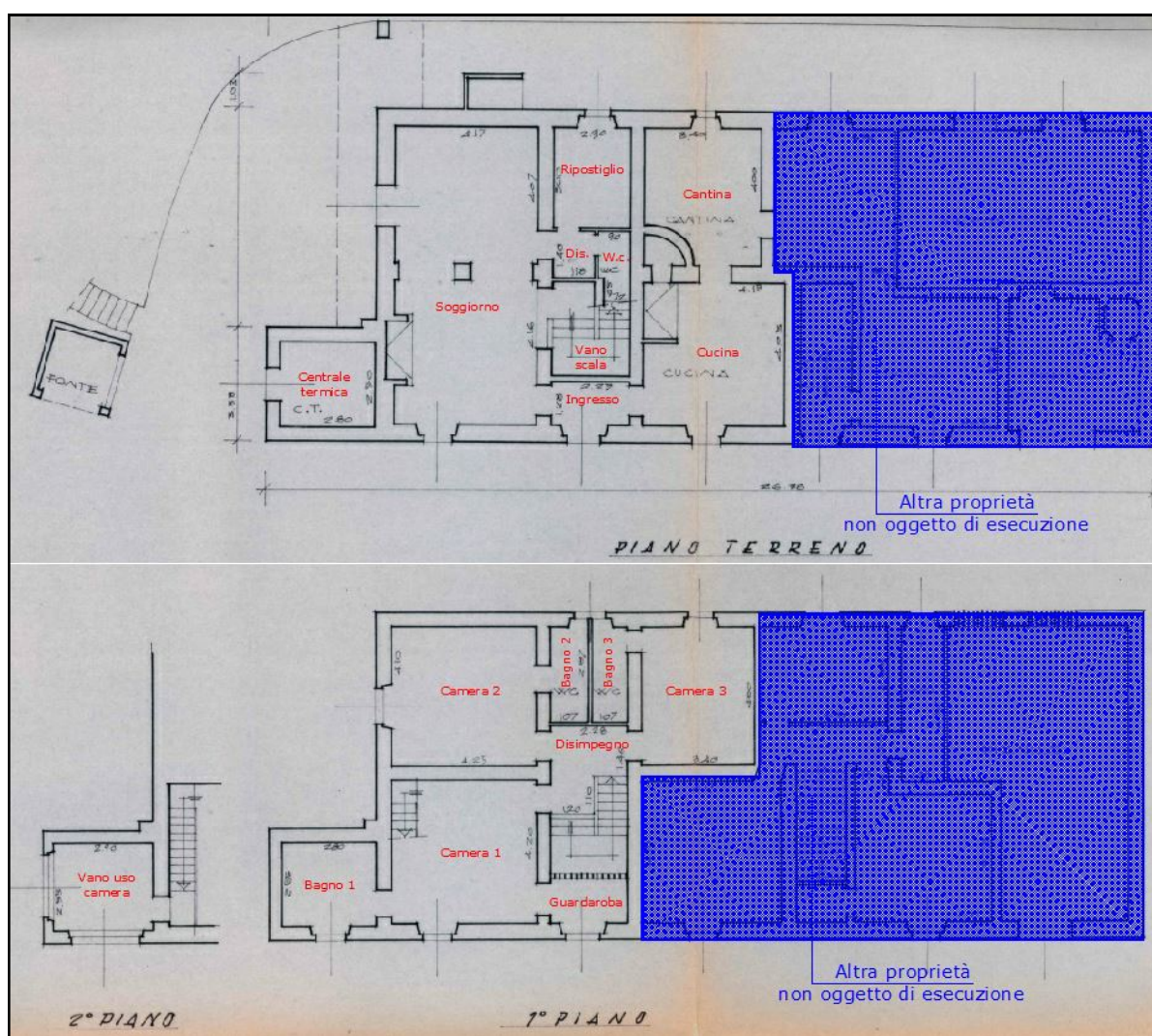
L'unità immobiliare presenta ingresso indipendente, dall'area esterna a comune e risulta composta da: ingresso, dal quale sulla sinistra si accede al soggiorno con camino, collegato al vano scala interno e ad un disimpegno dal quale si accede ad un W.C. sottoscala, ad un vano ad uso ripostiglio con finestra; alla destra dell'ingresso si accede invece alla cucina, che risulta comunicante con un vano ad uso cantina. Il piano primo risulta composto da disimpegno di sbarco della scala dal quale si accede a tre camere, ciascuna dotata del proprio servizio igienico. Dalla camera posta sulla sinistra, adiacente al vano scala, si accede inoltre ad un vano guardaroba e ad un ulteriore vano (adibito a camera), posto al piano secondo ed accessibile attraverso una scala in legno addossata alla parete.

In fase di sopralluogo si è rilevato che il vano cantina posto al piano terra, accessibile dalla cucina, risulta comunicante con l'unità immobiliare adiacente, che risulta di altra proprietà e non oggetto di



esecuzione. Esternamente, si è rilevato che il vano adiacente alla parete tergale del soggiorno, rappresentato sia sul grafico edilizio che catastale, è stato trasformato in un camino. L'area esterna, circostante il fabbricato, delimitata con muro di sostegno sia laterale che tergale, lungo tutto il fabbricato, anche se compresa in altra particella e di altra proprietà, è stata coperta con struttura in legno e chiusa con vetrate, mediante infissi in alluminio e vetro, per circa l'altezza del piano terra. Tutta la struttura di chiusura e copertura dell'area esterna, adiacente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, dovrà essere rimossa in quanto non autorizzata.

Di seguito si riportano in tabella le superfici nette, con indicazione in planimetria dei vani



SUPERFICI NETTE		
VANO	PIANO	SUPERICIE m ²
Ingresso	T	3,06
Soggiorno	T	36,54
Cucina	T	16,20
Ripostiglio	T	6,80
W.C.	T	1,28
Disimpegno	T	1,63
Vano scala	T	7,03
Cantina	T	13,18
Centrale termica	T	7,25
Disimpegno	1	4,83
Camera 1	1	17,97
Bagno 1	1	6,88
Guardaroba	1	2,92
Camera 2	1	17,72
Bagno 2	1	3,11
Camera 3	1	14,00
Bagno 3	1	3,07
Vano uso camera	2	7,25
TOTALE		170,72

Caratteristiche interne ed esterne:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, presenta struttura portante in muratura, intonacato e tinteggiato con copertura a falde; il portone d'ingresso si presenta in legno, porte interne in legno; i pavimenti di tutto il piano terra e dei bagni posti al piano primo sono in ceramica, mentre nelle camere in legno laminato; gli infissi sono in legno e vetro con ante oscuranti interne. Dato lo stato di abbandono dell'immobile, non è stato possibile valutare appieno lo stato degli impianti presenti; tuttavia l'abitazione risulta dotata di impianto elettrico sottotraccia, di termosifoni (ma non è stato possibile stabilire la fonte di riscaldamento e se sia autonomo o a comune); la produzione di acqua calda sanitaria probabilmente risulta affidata al boiler elettrico posto nella centrale termica al piano terra.

Confini e dati catastali attuali:

I confini rilevati in fase di sopralluogo sono i seguenti:

proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX su più lati, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, s.s.a.

Da visura catastale aggiornata al 23/11/2021 le unità immobiliari risultano accatastate come segue:



Abitazione: Foglio di Mappa 51, Particella 341, Subalterno 5, Categoria A/3, Classe 6, Vani 10, Superficie Catastale 220 mq, Rendita Catastale €.877,98

Intestazione: Il bene risulta intestato a XXXXXXXXXXX natX a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx

C.F.: xxxxxx xxxxxx xxxxx- Proprietà per 1/1

Eventuali pertinenze: Nessuna

Eventuali accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):

Eventuali millesimi di parti comuni e relativi diritti condominiali come per legge.

3° QUESITO accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Confrontando la descrizione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento con le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto indicato nella documentazione catastale, è emersa l'esatta corrispondenza di quanto contenuto nell'atto di pignoramento in relazione ai dati catastali.

4° QUESITO procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato Comune di Vernio – Territorio Servizi Catastali l'unità immobiliare risulta identificata nel Foglio di Mappa **51** e precisamente:

Abitazione: Particella **341**, Subalterno **5**, Categoria **A/3**, Classe **6**, Vani **10**, Superficie Catastale **220** mq, Rendita Catastale **€.877,98**

Il sedime dell'immobile risulta esattamente individuato nell'estratto di mappa, prodotto in allegato alla presente.

Dall'analisi della documentazione catastale si rileva la non esatta rappresentazione dell'unità immobiliare dovuta alla demolizione di piccola tramezzatura nel vano cantina con tamponamento della relativa apertura e per la mancata rappresentazione, sempre nel vano cantina, dell'apertura di collegamento con l'unità immobiliare adiacente, non oggetto di esecuzione.



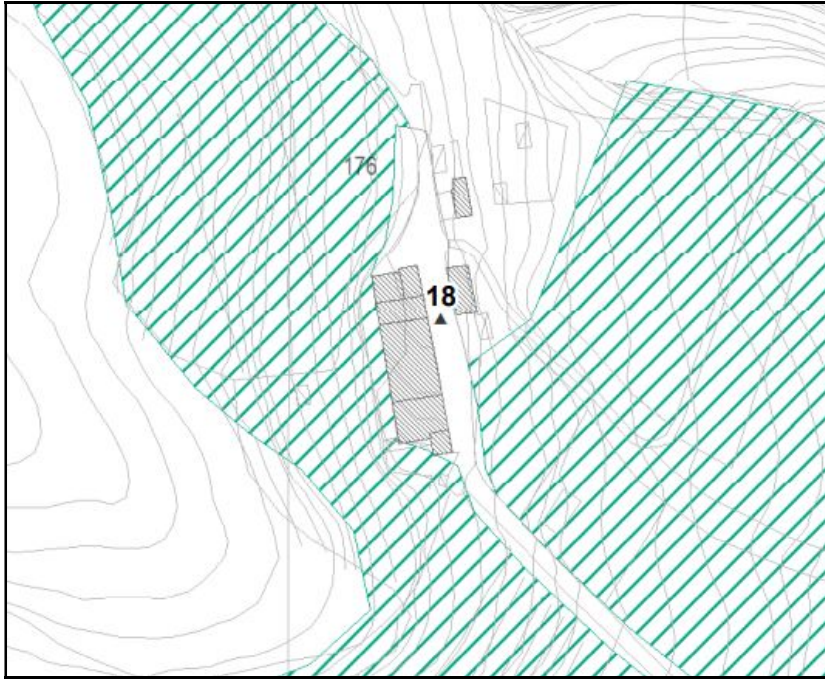
5° QUESITO indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Regolamento Urbanistico del Comune di Vernio, approvato con DCCn.30del 16.09.2014 e pubblicato sul BURn.42 del 22.10.2014; l'immobile ricade in Elementi di valore storico e paesaggistico - Zona Territoriale Omogenea M/MA Parti di territorio destinate alla mobilità, Art.6.



Normativa vigente sull'area	
Elementi di valore storico e paesaggistico	Sedimi edificati
Zone territoriali omogenee (D.M. 1444/68)	Zone M/MA - Parti di territorio destinate alla mobilità
	Viabilità





ALTRI ELEMENTI DEL PIANO	
	Are sottoposte a esproprio
	Limite del centro abitato
	Ambiti agricoli di corona
	Sedimi edificati
	Edifici nel territorio extraurbano sottoposti a schedatura

L'edificio ricade tra gli edifici del territorio extraurbano sottoposti a schedatura, come da Allegato 2 del Regolamento Urbanistico, con interventi "ri2", con destinazioni d'uso previste dall'Art.123, comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione.

COMUNE DI VERNIO - Provincia di Prato	
SCHEDE NORMATIVE DELL'EDIFICATO SPARSO	
SCHEDA / EDIFICIO:	018
TOPONIMO	Bolzano
CLASSE DI VALORE DELL'EDIFICIO PRINCIPALE:	<u>2</u>
TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:	"ri2" con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme Tecniche d'Attuazione
DESTINAZIONE D'USO:	Tutte quelle previste all'art. 123, comma 5 delle Norme Tecniche d'Attuazione



Il fabbricato ricade nei beni culturali vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004



BENI CULTURALI VINCOLATI AI SENSI DEL D.LGS 42/04	
▲	chiesa
▲	badia di Montepiano
◆	oratorio pubblico
⊕	santuario di S. Antonio Maria Pucci
●	rocca di Vernio
■	casone dei Bardi
■	villa
■	casa colonica
●	fabbrica
●	mulino
●	museo

6° QUESITO indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

L'edificio comprendente l' unità immobiliare oggetto della presente, risulta essere stato edificato in data anteriore al 1° Settembre 1967;

- In data 29.03.1986 è stata presentata domanda di Condono Edilizio N.402, Prot.n.3092, per la quale in data 01.04.1997, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria N.819.

- L'immobile non risulta dotato né di Abitabilità/Agibilità, né di Attestato di Prestazione Energetica.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta rappresentata nei grafici del condono sopra menzionato, anche se non oggetto di sanatoria. Lo stato rilevato non risulta conforme a quanto rappresentato nei grafici per la demolizione di piccola tramezzatura interna nel vano cantina con



tamponamento della relativa apertura, per la realizzazione di un caminetto esterno addossato alla parete tergale del soggiorno e alla struttura a copertura e chiusura dell'area esterna, addossata all'unità immobiliare.

7° QUESITO dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti

Considerata la tipologia edificativa, la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari risulta possibile effettuare la vendita con un solo lotto.

8° QUESITO dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota

L'unità immobiliare pignorata per la quota complessiva di 1/1 in quanto il soggetto debitore è l'unico proprietario dei beni.

I beni oggetto di pignoramento non risultano indivisibili per natura e consistenza.

Le unità immobiliari non riguardano né unità culturali né unità ponderali assegnate a contadini diretti coltivatori.

9° QUESITO accertare se l'immobile è libero o occupato

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

A seguito di ricerca effettuata presso l'Agenzia della Entrate di Prato in data 22/12/2021 e in data 03/10/2022, è emerso che sull'immobile non sussistono contratti di locazione e/o comodato.

10° QUESITO ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Trattasi di unità immobiliare libera; al momento del sopralluogo l'immobile non risultava occupato da persone.



11° QUESITO *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità*

Il fabbricato ricade nei beni culturali vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004

Non si rilevano vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

ISCRIZIONI:

1. Iscrizione Contro

Ipoteca Volontaria derivante da concessione in garanzia di mutuo fondiario del 29.12.2005, Repertorio 70304, Notaio Morgigni Bruno in Prato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato il 30.12.2005 al R.P. 5558 e R.G.18975.

PIGNORAMENTI - TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. Trascrizione Contro

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili del 09.11.2020, Repertorio 1931/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato il 05.01.2021 al R.P. 21 e R.G. 41.

DIFFORMITÀ URBANISTICO – CATASTALI

- Dall'analisi della documentazione catastale si rileva la non esatta rappresentazione in planimetria dell'unità immobiliare dovuta alla demolizione di piccola tramezzatura nel vano cantina con tamponamento della relativa apertura e per la mancata rappresentazione, sempre nel vano cantina, dell'apertura di collegamento con l'unità immobiliare adiacente, non oggetto di esecuzione. La cifra per la regolarizzazione catastale, mediante l'aggiornamento della nuova planimetria, può essere stimata in € 1.000,00.
- Dalla comparazione fra le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto rappresentato nei grafici edilizi si rileva la demolizione di piccola tramezzatura interna nel vano cantina con tamponamento della relativa apertura, la realizzazione di un caminetto esterno addossato alla parete tergale del soggiorno e la struttura a copertura e chiusura dell'area esterna, addossata all'unità immobiliare. Per la regolarizzazione edilizia si dovrà provvedere alla demolizione della copertura e della chiusura dell'area esterna circostante l'unità immobiliare in quanto opere non sanabili, oltre alla presentazione di sanatoria per le opere



sanabili, previa autorizzazione paesaggistica in quanto il fabbricato ricade nei beni culturali vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004. Le spese per la regolarizzazione edilizia possono essere stimate in circa € 15.000,00

12° QUESITO accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

L'unità immobiliare non risulta compresa in un condominio; millesimi di parti comuni e relativi diritti condominiali come per legge. Non si rilevano diritti demaniali e/o usi civici.

Si rileva una servitù di passo al fine di consentire l'accesso all'unità immobiliare, a carico dell'appezzamento di terreno distinto al NCT del Comune di Vernio al Foglio 51, Particella 340.

13° QUESITO determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento

La valutazione dei beni è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi applicata ad ogni singola caratteristica, ottenendo valori ragguagliati, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il valore di mercato (€/m²).

Il valore a m² ottenuto per MCA è stato moltiplicato per la superficie convenzionale commerciale calcolate tramite la superficie lorda, ragguagliata dai coefficienti facendo riferimento alla norma UNI 10750/2005, sostituita dal 01.01.2011 dalla UNI EN 15733/2011.



Per maggior completezza si riportano anche i valori OMI indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, rilevati nel Comune di Vernio, riferiti a civili abitazioni in stato conservativo normale, a solo scopo conoscitivo.

Ricerche di mercato

La successiva tabella riporta i valori unitari di vendita al mq. reperiti da indagini di mercato effettuate presso gli archivi di rilevazione nazionale

VALORI DI ZONA			
AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI)			
COMUNE	ZONA OMI	DESCRIZIONE	
VERNIO	B1	Centrale/SAN QUIRICO (CAPOLUOGO COMUNALE) - MERCATALE DI VERNIO - SAN IPPOLITO DI VERNIO - CELLE	
Tipologia	Stato conservativo	Min €/m ²	Max €/m ²
ABITAZIONI CIVILI	Normale	1.050,00	1.450,00
VALORI MEDI DI ZONA			
Min €/m ²		Med €/m ²	Max €/m ²
1.050,00		1.250,00	1.450,00

Calcolo Valore €/m² con MCA

Il valore di mercato (€/m²) ottenuto con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), risulta pari a 1.380,00 €/m², che moltiplicato per i metri quadri ottenuti dal calcolo della superficie ragguagliata, ne deriva il valore successivo.

MARKET COMPARISON APPROACH										
COMPARABILE DI CONFRONTO N. 1			COMPARABILE DI CONFRONTO N. 2			COMPARABILE DI CONFRONTO N.3			SUBJECT	
Fonte Comparables	Sito internet		Fonte Comparables	Sito internet		Fonte Comparables	Sito internet		Descrizione	Terratetto a schiera libero su tre lati
Descrizione	Terratetto a schiera libero su tre lati		Descrizione	Terratetto a schiera libero su tre lati		Descrizione	Terratetto a schiera libero su tre lati		Descrizione	Terratetto a schiera libero su tre lati
COMUNE	Vernio		COMUNE	Vernio		COMUNE	Vernio		COMUNE	Vernio
Località/Zona	Terrigoli		Località/Zona	Terrigoli		Località/Zona	Terrigoli		Località/Zona	Terrigoli
Superficie Commerciale	235		Superficie Commerciale	243		Superficie Commerciale	200		Superficie Commerciale	206
Prezzo di Vendita €/m ²	339.000 1.440		Prezzo di Vendita €/m ²	280.000 1.150		Prezzo di Vendita €/m ²	295.000 1.480		Prezzo di Vendita €/m ²	/
DATI COMPARABILE			DATI COMPARABILE			DATI COMPARABILE			DATI SUBJECT	
		% RAGGUAGLIO			% RAGGUAGLIO			% RAGGUAGLIO		
Ubicazione	Terrigoli	0%	Ubicazione	Terrigoli	0%	Ubicazione	Terrigoli	0%	Ubicazione	Terrigoli
Stato di conservazione	Buono	0%	Stato di conservazione	Buono	0%	Stato di conservazione	medio	10%	Stato di conservazione	Buono
Superficie	235	-1%	Superficie	243	-1%	Superficie	200	0%	Superficie	206
Impianti	Presenti	0%	Impianti	Presenti	0%	Impianti	Presenti	0%	Impianti	Presenti
Ascensore	NO	0%	Ascensore	NO	0%	Ascensore	NO	0%	Ascensore	NO
n. Servizi igienici	3	3%	n. Servizi igienici	3	3%	n. Servizi igienici	1	5%	n. Servizi igienici	4
Presenza pertinenze	SI	-2%	Presenza pertinenze	NO	0%	Presenza pertinenze	NO	0%	Presenza pertinenze	NO
Area esterne	SI	-2%	Area esterne	SI	0%	Area esterne	NO	0%	Area esterne	NO
Sconto prima richiesta		-3%	Sconto prima richiesta		-3%	Sconto prima richiesta		-5%	Sconto prima richiesta	/
Fattore complessiva % di ragguaglio €/m ²		-5%	Fattore complessiva % di ragguaglio €/m ²		-1%	Fattore complessiva % di ragguaglio €/m ²		10%	Valore Mercato €/m ²	1.380,00
RAGGUAGLIATO		1370	RAGGUAGLIATO		1140	RAGGUAGLIATO		1630		



Calcolo della superficie lorda ragguagliata

Le superfici convenzionali commerciali sono state calcolate tramite la superficie lorda, ragguagliata dai coefficienti, facendo riferimento alla norma UNI 10750/2005, sostituita dal 01.01.2011 dalla UNI EN 15733/2011, derivando una superficie totale di 205,91 m².

SUPERFICI CONVENZIONALI RAGGUAGLIATE				
DESTINAZIONE	PIANO	SUPERICIE m ²	COEFFICIENTE	SUP.RAGGUAGLIATA m ²
Abitazione	T-1	188,40	1,00	188,40
Vano uso camera	2	10,86	0,50	5,43
Cantina	T	17,64	0,50	8,82
Centrale termica	T	10,86	0,30	3,26
TOTALE				205,91

Valore di mercato

Il sottoscritto ritiene di aver esposto quelli che sono gli elementi sostanziali e metodologie per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dei beni oggetto di perizia.

La valutazione, condotta su basi obiettive non trascurabili e ritenute eque, hanno portato, alla luce della correttezza e dell'obiettività alla determinazione del seguente valore di mercato.

VALORE DI MERCATO			
DESTINAZIONE	SUP. RAGG. m ²	VALORE €/m ²	VALORE €
Abitazione	205,91	1.380,00	284.153,04
TOT	205,91	1.380,00	€ 284.153,04
VALORE ARROTONDATO			€ 284.000,00

Il valore di mercato pari a € 284.000,00 è stato deprezzato delle spese di regolarizzazione dell'immobile e di un ulteriore 3% per eventuali vizi occulti non rilevabili o evidenziati, generando il seguente valore finale.



Valore finale

VALORE FINALE IMMOBILE	
VALORE DI MERCATO	€ 284.000,00
DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 1.000,00
DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 15.000,00
DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI NON RILEVABILI O EVIDENZIATI -3%	€ 8.520,00
VALORE	€ 259.480,00
VALORE FINALE IMMOBILE	€ 260.000,00

VALORE FINALE

€ 260.000,00 (Duecentosessantamila,00)

CONCLUSIONI

La presente è stata redatta come da incarico assegnato, rispondendo ai quesiti ed allegando la documentazione richiesta e ad essi relativa.

Montemurlo 03/10/2022

Arch. Bruno Oliva

