

## TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

### SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Enrico Capanna

R.G.E.: n. 82/2021

Creditore: SISTEMIA S.P.A.

Debitore: xxxxxxxxxxxxxxxxx

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA STIMATIVA

### A. INCARICO

Il sottoscritto Geometra Gianfranco Scarmozzino, nato a Prato il 29/09/1977, Codice Fiscale SCR GFR 77P29 G999J, con studio professionale in Prato (PO), Viale Montegrappa n. 65/G, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Prato al n. 724, nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Enrico Capanna con provvedimento del 18/07/2022 e notificato in data 19/07/2022, in qualità di Perito Stimatore ha prestato giuramento di rito in modalità telematica in data 27/07/2022 impegnandosi a rispondere ai quesiti posti, di seguito descritti:

### B. SVOGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 12/10/2022 alle ore 09:30, presso l'immobile oggetto di pignoramento ubicato nel comune di Cantagallo (PO), in via Giovanni Giraldi n. 17, previa spedizione di raccomandata del 30/09/2022 e ritirata dal debitore in data 06/10/2022.

Durante il sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto CTU con collaboratore, il custode giudiziario nella persona del Geom. ALESSIO TRAPPOLI e il debitore Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx.

Si precisa che alla data del sopralluogo le unità immobiliari in oggetto risultavano non occupate da persone.

Nelle date successive le operazioni sono poi continuate con le indagini del caso presso gli uffici pubblici competenti, oltre allo studio del mercato immobiliare locale per beni analoghi e simili.

**QUESITO 1**

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 (provvedendo ad acquisirli, ove non presenti agli atti), la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultraventennale;

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., risulta completa.

Più precisamente, all'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- Certificato notarile redatto in data 24/08/2021 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative alle unità oggetto di pignoramento e di seguito riportate.
- Per quanto riguarda l'estratto del catasto, risultano allegate le visure storiche per immobile delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. A tal proposito, il sottoscritto, per completezza, ha provveduto ad acquisire telematicamente tutta la documentazione utile presso l'ufficio provinciale dei servizi catastali.

Per quanto inerente all'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli si rimanda alla risposta del **QUESITO 11**.

### PROVENIENZA

A seguito delle verifiche effettuate, risulta che la provenienza dei beni è pervenuta al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx per l'intera quota, a seguito di atto di "VENDITA" del 14/11/2005, ai rogiti del Dottor FRANCO BERNARDINI Notaio in Prato, Rep. n. 16134, Raccolta n. 7848, trascritto a Prato il 18/11/2005 al Reg. Gen. n. 16414, Reg. Part. n. 8178.

Con detto atto il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx acquistava dai Sig.ri ~~MARCHETTINI CESARE~~ ~~MARCHETTINI GIOVANNI~~, ~~MARCHETTINI ARMANDA~~ E ~~MARCHETTINI CESARE~~ la piena proprietà degli immobili posti in Comune di Cantagallo (PO), via Giovanni Giraldi n. 17, già Piazza della Vergine n. 15, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cantagallo al Foglio **38**, particella **376** e Foglio **38**, particella **495**.

Precedentemente risultano presentate presso l'Ufficio del Registro di Prato le seguenti dichiarazioni di successioni, per le quali RISULTANO REGOLARMENTE TRASCRITTE le relative accettazioni dell'eredità in data 01/02/2023:

- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Prato il ~~17/06/2004~~ al n. ~~72/6~~, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato il ~~03/07/2003~~ al n. ~~4968~~ di formalità; **favore del coniuge:** ~~Cantagallo Armanda~~ nata a ~~Cantagallo~~ (PO) il ~~04/06/1927~~ per i diritti di 1/6 di piena proprietà **e della figlia:** ~~Marchettini Elisabetta~~, nata a ~~Cantagallo~~ (PO) il ~~30/10/1957~~ per i diritti di 1/6 di piena proprietà; **contro:** ~~Marchettini Fernando~~ nato a ~~Cantagallo~~ (PO) il ~~30/01/1925~~, deceduto il ~~24/03/2004~~ per i diritti di 1/3 di piena proprietà.  
(Trascrizione accettazione eredità Reg. Gen. n. 1111 – Reg. Part. 793 del 01/02/2023).

- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Prato il ~~17/06/2004~~ al n. ~~72/6~~, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato il ~~03/07/2003~~ al n. ~~4967~~ di formalità; **favore dei fratelli:**

**Marchetti Renzo**, nato a **Castigiana** (PO) il **05/01/1926** per i diritti di 1/3 di piena proprietà, **Marchetti** nato a **Castigiana** (PO) il **29/06/1911** per i diritti di 1/3 di piena proprietà **e del nipote ex frate: Marchetti Giovanni** nato a **Castigiana** (PO) il **05/01/1926** per i diritti di 1/3 di piena proprietà; **contro: Marchetti Ersilia** nata a **Castigiana** (PO) il **05/01/1926**, deceduta il **05/01/1926** per l'intera piena proprietà.

(Trascrizione accettazione eredità Reg. Gen. n. 1110 – Reg. Part. 792 del 01/02/2023).

- **Originariamente di proprietà della Signora: Marchetti Ersilia** nata a **Castigiana** il **05/01/1926** per l'intera piena proprietà ad essa pervenuta in virtù di dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Prato il **05/01/1926** denuncia n. **05** vol. **05** e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato il **05/01/1926** al n. **05** di formalità.

(Trascrizione accettazione eredità Reg. Gen. n. 1109 – Reg. Part. 791 del 01/02/2023).

## **QUESITO 2**

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 essendo il custode 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.);

## **DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

I beni immobiliari oggetto di pignoramento sono un **terratetto per civile abitazione di tipo unifamiliare libero su quattro lati, oltre un resede esclusivo e un deposito esterno a due piani**, intestati al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di piena proprietà di 6/6.

Detti immobili sono di seguito meglio descritti e identificati rispettivamente come "**BENE 1 – ABITAZIONE**" e "**BENE 2 – DEPOSITO**".

- **BENE 1 – ABITAZIONE**

L'abitazione si sviluppa ai piani seminterrato, terra e primo tra loro collegati mediante scale interne, oltre soffitta, ed un piccolo ripostiglio esterno adiacente. Detta unità immobiliare è così composta:

**PIANO SEMINTERRATO** da cantina, ripostiglio e disimpegno, nel quale è posizionata la scala di collegamento con il piano terra;

**PIANO TERRA** da loggia, disimpegno con scale di collegamento tra i piani, cucina-soggiorno-pranzo, questo dotato di caminetto di non accertabile funzionamento, oltre a resede esclusivo distribuito su due livelli comunicanti mediante piccola rampa di scale esterna, sul quale sono posizionati un barbecue, due lavatoi e un serbatoio GPL interrato. Da detto resede si accede a un ripostiglio esterno adiacente all'abitazione.

**PIANO PRIMO** da disimpegno con sbarco delle scale interne provenienti dal piano terra, camera e bagno.

Completa l'abitazione una soffitta, non facilmente praticabile, accessibile mediante l'utilizzo di scaleo, attraverso una botola posizionata nel disimpegno al piano primo.

- **BENE 2 – DEPOSITO**

Il deposito è composto da un locale ripostiglio-cantina, posizionato catastalmente al piano terra ma di fatto al seminterrato rispetto all'abitazione, al quale si accede attraverso detto resede esclusivo, oltre piano ad uso soffitta, non direttamente comunicante con il piano sottostante, e al quale si accede attraverso un'apertura posizionata nel resede.

### **UBICAZIONE**

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati nel Comune di Cantagallo, via Giovanni Girdali n. 17, in passato Piazza della Vergine n. 15.

## CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

### • **BENE 1 – ABITAZIONE**

Il fabbricato principale, destinato ad abitazione, è stato edificato in data antecedente al 1° settembre del 1967. Sulla base delle ricerche comunali effettuate, la licenza originaria risulta presentata nell'anno 1953. La struttura portante è in muratura mista pietra-mattone, i solai presumibilmente in latero-cemento, la copertura è a falde inclinate con orditura in legno, le facciate sono intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite in mattonelle di pietra.

L'abitazione si presenta in pessimo stato manutentivo, con finiture risalenti all'epoca di costruzione. La pavimentazione interna è in mattonelle di graniglia, come anche la scala interna di collegamento tra i piani terra e primo. La scala di accesso al piano seminterrato è in pietra; quest'ultimo è in pessimo stato di conservazione, con evidente presenza di muffa sulle pareti. Il portoncino di ingresso è in legno non blindato, le porte interne sono in legno, come anche gli infissi esterni, i quali sono dotati di vetrocamera e persiane esterne anch'esse in legno. Il piano interrato è dotato prevalentemente di infissi metallici in pessimo stato di conservazione.

Le pareti dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate con evidenti porzioni di tinteggiatura sfaldante al piano primo.

L'impianto di riscaldamento, il quale risulta non funzionante, è alimentato a GPL con caldaia di tipo murale montata esternamente al piano terra in prossimità dell'ingresso, i termosifoni sono in ghisa e non dotati di valvole termostatiche. Il serbatoio è di tipo interrato e posizionato nel resede in prossimità del muro di recinzione con la strada comunale. A tal proposito non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico e di detto serbatoio. Il piano cottura è alimentato a gas metano e sprovvisto di certificazioni. È presente impianto di climatizzazione parziale dotato di split installati nella camera e nel soggiorno, di non accertabile funzionamento, per i quali non è stata fornita certificazione di conformità.



L'impianto elettrico è prevalentemente di tipo sottotraccia, presumibilmente realizzato nell'ultimo decennio, dotato di quadretto elettrico generale e per il quale non è stata accertata la presenza di scarico a terra. A tal proposito non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità.

Non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto televisivo, il quale risulta satellitare mediante parabolica.

Il resede esclusivo risulta in parte a verde ed in parte pavimentato con mattonelle di clinker.

- **BENE 2 - DEPOSITO**

Il locale accessorio, inserito all'interno della proprietà, al quale si accede mediante il resede esclusivo all'abitazione, è utilizzato come deposito e risulta anch'esso edificato in data anteriore al 1° settembre del 1967.

Detto locale si articola al piano seminterrato con accesso mediante il recede antistante la cantina dell'abitazione, oltre al piano terra rialzato, questo accessibile mediante piccola apertura prospiciente il resede esclusivo.

La struttura portante del piano seminterrato è in muratura, ed in blocchi di cemento al piano primo, i solai risultano in laterocemento e la copertura è a mono falda inclinata con orditura in legno, le facciate sono parzialmente intonacate e non tinteggiate.

Non vi è la presenza di impianti e di infissi ad esclusione di due finestre ad un'anta ciascuna, e di piccole dimensioni, una antistante la pubblica via e di affaccio dal piano seminterrato e l'altra di accesso al piano terra rialzato.

Nel complesso il deposito si presenta in scarso stato di conservazione, in quanto con finiture scadenti e comunque non ultimate.

### **SUPERFICIE CALPESTABILE**

Per superficie calpestabile si intende la superficie netta dei locali costituenti i beni, rilevata in fase di sopralluogo al netto dei muri perimetrali ed interni.

SUPERFICIE CALPESTABILE ABITAZIONE	
P.T. INGRESSO	4,90 mq
P.T. CUCINA – PRANZO	19,00 mq
P.1° DISIMPEGNO	3,00 mq
P.1° CAMERA	19,15 mq
P.1° BAGNO	4,40 mq
P. Sem. DISIMPEGNO	6,45 mq
P. Sem. CANTINA	18,20 mq
P. Sem. RIPOSTIGLIO	4,30 mq
P.T. RIPOSTIGLIO ESTERNO adiacente all'abitazione	3,90 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ABITAZIONE</b>	<b>c.ca 83,30 mq</b>

SUPERFICIE CALPESTABILE AREE ESTERNE	
LOGGIA DI INGRESSO	4,40 mq
RESEDE ESCLUSIVO	113,15 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE AREE ESTERNE</b>	<b>c.ca 117,55 mq</b>

SUPERFICIE CALPESTABILE ACCESSORI	
P.T. CANTINA ESTERNA	10,90 mq
P.1°. SOFFITTA ESTERNA	10,90 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ACCESSORI</b>	<b>c.ca 21,80 mq</b>

In sintesi:

- **BENE 1 – ABITAZIONE**

Superficie Calpestabile Interna **83,30 mq** circa, oltre ad aree scoperte quali loggia e resede esclusivo di **117,55 mq** circa.

- **BENE 2 - DEPOSITO**

Superficie Calpestabile **21,80 mq** circa.





### CONFINI

Il lotto oggetto di pignoramento confina con proprietà ~~FANTUGINI ARMANDA, MARCHETTINI ELISABETTA, MARCHETTINI GIOVANNI, MARCHETTINI CESARE, BECUCI ELISABETTA, CAMERALE ALESSANDRO~~, Via Giovanni Giraldi, salvo se altri.

### DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sopra descritte risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali Comune di **Cantagallo**, Provincia di Prato, come segue:

- **BENE 1 - ABITAZIONE**

Foglio **38**, Particella **376**, Categoria **A/2**, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 105 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 102 mq, rendita di **€ 334,41** Indirizzo Via la Vergine n. 15, Piano S1-T-1;

Intestato a xxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxx - Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxxx - Diritto di Proprietà per 6/6;

- **BENE 2 - DEPOSITO**

Foglio **38**, Particella **495**, Categoria **C/2**, Classe 1, Consistenza 22 mq, Superficie Catastale 16 mq, rendita di **€ 46,58** Indirizzo Via la Vergine, Piano T-1;

Intestato a xxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxx - Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxxx - Diritto di Proprietà per 6/6

### MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Gli immobili non sono inseriti in condominio, quindi, non sono presenti parti condominiali.

### QUESITO 3

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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono da considerarsi conformi con la descrizione attuale dei beni immobiliari in oggetto. Si segnala tuttavia che in detto atto non vi sono riportati i confini e che risulta correttamente riportato l'indirizzo di entrambe i beni, al contrario di quanto riportato nelle visure catastali, per le quali si rimanda al seguente QUESITO 4.

#### **QUESITO 4**

4) 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);

I beni oggetto della presente risultano regolarmente accatastati. Tuttavia, si evidenziano delle incongruenze grafiche con quanto rilevato sul posto e di seguito meglio descritte:

- **BENE 1 – ABITAZIONE**

Per quanto riguarda l'abitazione sono state riscontrate le seguenti incongruenze:

1. Presenza di un infisso montato sul lato nord della Loggia al Piano Terra;
2. Incompleta rappresentazione grafica delle scale interne di accesso al Piano Seminterrato;
3. Diverso dimensionamento della porta di accesso dal resede esclusivo alla cantina del Piano Seminterrato;
4. Diverso dimensionamento della porta di accesso al bagno del Piano Primo, oltre allo spessore della muratura di delimitazione dello stesso con il disimpegno;
5. Altezza non riportata nel bagno e nel disimpegno;
6. E' stata rilevata la presenza di un cavedio nel vano scale interno al piano terra e primo.

• **BENE 2 – DEPOSITO**

1. Variazione delle altezze interne;
2. Lieve variazione di sagoma;
3. Spostamento della apertura posta al piano soffitta, la quale risulta chiusa sul lato strada ed aperta sul lato tergale.

Tali difformità non influenzano la rendita e la consistenza, tuttavia potranno essere regolarizzate mediante una distinta procedura DOFCA per unità immobiliare, per un totale di n. 2 variazioni.

Essendo alcune di queste incongruenze lievi e/o in alcuni casi non legittimate urbanisticamente, non si ritiene opportuno aggiornare dette planimetrie catastali, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di pratica edilizia a Sanatoria, come descritto nella seguente risposta al "QUESITO 6".

In riferimento a quanto riportato in visura si segnala quanto segue:

- a) non risulta correttamente inserito l'indirizzo in entrambe le unità immobiliari, le quali riportano la superata toponomastica.

A tal proposito si ribadisce il corretto indirizzo quale "Via Giovanni Giraldi n. 17";

- b) risulta presente una "Notifica in corso con protocollo n. 81216 del 05/09/2002" per l'ABITAZIONE identificata nel Foglio **38**\_Particella **376** e ulteriore "Notifica in corso con protocollo n. 81217 del 05/09/2002" per il DEPOSITO identificata nel Foglio **38**\_Particella 495; a tal proposito si rende presente che, a seguito degli accertamenti effettuati, dette notifiche risultano comunque concluse in quanto riguardanti "VARIAZIONE DI CLASSAMENTO".

#### **QUESITO 5**

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

Il comune di Cantagallo utilizza attualmente come strumento il "**REGOLAMENTO URBANISTICO**" adottato con Del. di C.C. n. 7 del 05/03/2001 ed approvato con Del. di C.C. n. 21 del 05/04/2002.

I beni oggetto della presente relazione ricadono in zona "**R3b**" quale "**Tessuto residenziale di formazione recente**: aree di completamento (Sistema Insediativo - Sottosistema della Residenza)" inclusa nel perimetro del centro abitato.

Non risultano presenti vincoli paesaggistici (ex L. 1497/39) e monumentali (ex L. 1089/39).

Per gli approfondimenti si rimanda all'allegato "9\_Documentazione urbanistico-edilizia".

#### **QUESITO 6**

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;

#### • **BENE 1 - ABITAZIONE**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Cantagallo (PO), il fabbricato per civile abitazione di cui al presente punto, risulta costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, e a tal proposito sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) "LICENZA EDILIZIA" Ordine n. 23 presentata dal Sig. **VENTURI VASCO** fu **VENTURO** in data 24/08/1953 per essere autorizzato a costruire "una casa di civile abitazione..." per la quale è stato emesso "NULLA OSTA" per l'esecuzione dei lavori, da parte del Comune di Cantagallo in data 23/10/1953;
- 2) "PERMESSO PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI" protocollato dal Sig. **VENTURI VASCO** in data 01/06/1968 al n. 2397, Pratica n. 28 Anno 1968 per "sistemazioni esterne al suo edificio per abitazione", per il quale è stato emesso "NULLA OSTA" per l'esecuzione dei lavori, da parte del Comune di Cantagallo in data 10/08/1968;
- 3) "AUTORIZZAZIONE AD INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA" protocollato dalla Sig.ra **MARCHETTI EMELINA** in data 29/06/1991, Pratica Edilizia n. 70 Anno 1991 per "tinteggiatura delle facciate esterne di edificio di civile abitazione" rilasciata dal Comune di Cantagallo in data 16/07/1991.

Si fa presente che ad oggi non risulta presentata alcuna pratica di Abitabilità/Agibilità.

Sulla base del confronto tra lo stato rilevato, e le pratiche edilizie reperite presso l'archivio del Comune di Cantagallo, nello specifico la licenza originaria n. 23 del 1953, sono state rilevate delle difformità tali da incidere anche sulla volumetria, la quale tuttavia risulta comunque legittimata in eccesso rispetto a quanto effettivamente realizzato. Per migliori precisazioni si rimanda ai motivi di seguito esposti.

- **BENE 2 - DEPOSITO**

Per quanto inerente al fabbricato esterno con destinazione d'uso a deposito, non è stata reperito alcun documento edilizio comprovante l'epoca di costruzione. Tuttavia, da una ricerca effettuata tramite GEOSCOPIO della Regione Toscana, è stato possibile verificare la presenza del sedime di detto manufatto già negli anni 1963, vedi documentazione allegata.

\*\*\*\*\*

A detta di quanto sopra, a seguito dei consulti avuti con l'ufficio tecnico comunale di Cantagallo, nella persona del Geom. Michele Rondelli quale Tecnico Istruttore, e del Responsabile Architetto Nicola Serini, trattandosi di immobili edificati prima della perimetrazione del centro urbano del comune, questa risalente agli anni '70, è indispensabile far riferimento alla Sentenza del TAR Toscana n. 899/2014, in materia di conformità edilizia dei beni.

A tal proposito ne viene riportato estratto di riferimento:

“... ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia di manufatti realizzati al di fuori dei centri abitati in epoca anteriore alla entrata in vigore della L. 765 del 1967, assume rilevanza esclusiva la norma primaria sopravvenuta di cui all'art. 31 della L. n. 1150 del 1942 che ha disciplinato la materia con efficacia cogente su tutto il territorio nazionale introducendo l'obbligo di preventivo titolo abilitativo limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati ...”

Ne consegue che, trattandosi appunto di immobili costruiti in data anteriore al 1967 e al di fuori del centro abitato di Cantagallo, detti fabbricati possano essere considerati sia **COMMERCIALI** che **CONFORMI**.

Tuttavia, nel caso in cui dovessero modificare nel corso del tempo le condizioni di CONFORMITA' di cui sopra, ipotizzando quindi la NON CONFORMITA' dei beni in oggetto, il sottoscritto reputa comunque idoneo stimare gli eventuali costi di regolarizzazione per quanto riguarda l'abitazione di cui al BENE 1, oltre alla demolizione del deposito esterno di cui al BENE 2, nel caso in cui questo non fosse sanabile, e risultasse comunque edificato in data successiva al 1° settembre 1967 da qualsivoglia documento ufficiale, ad oggi tuttavia non reperibile presso l'archivio del comune di riferimento; esonero quindi il sottoscritto C.T.U. da qualsiasi responsabilità in merito per documenti ad oggi non reperibili.



Nello specifico:

• **BENE 1 – ABITAZIONE**

Presentazione di pratica "Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014", incluso il pagamento della sanzione in misura minima di € 1.000,00 e aggiornamento catastale. Detto valore è comunque da considerarsi soggetto a modifiche, in quanto si rimette all'ufficio tecnico del comune di Cantagallo il conteggio effettivo del pagamento della sanzione dovuta e di eventuali oneri di costruzione.

Costo stimabile a corpo in € **4.000** inclusa I.V.A. di legge.

Inoltre, sulla base di detti grafici, oltre che al raffronto con le planimetrie catastali attualmente in atti, risulta che l'infisso montato a parziale protezione della Loggia, non è legittimato quindi ritenuto da smontare e smaltire.

Intervento stimabile a corpo in € **500** inclusa I.V.A. di legge.

• **BENE 2 - DEPOSITO**

Eventuale demolizione del manufatto, inclusi i costi per la sicurezza, assistenza tecnica ingegnere strutturista, lo smaltimento del materiale di risulta presso le discariche specializzate oltre al finale nuovo aggiornamento della mappa catastale.

Intervento stimabile a corpo in € **6.500** inclusa I.V.A. di legge.

**QUESITO 7 - QUESITO 8**

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;

Viste le tipologie costruttive, oltre al contesto in cui sono inseriti i beni in oggetto pignorati per l'intera quota di 6/6 di piena proprietà intestata all'esecutato, il sottoscritto ritiene che essi possano essere venduti in un **UNICO LOTTO**, trovando quindi riscontro ed appetibilità commerciale nella loro interezza.

#### **QUESITO 9 - QUESITO 10**

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. In tale ipotesi, provveda altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c. Acquisire altresì 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;

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

Al momento del sopralluogo è stato rilevato che gli immobili erano liberi da persone.

Inoltre, da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate non risulta registrato alcun contratto di locazione o di comodato, in riferimento a detti beni come da comunicazione ricevuta ed in allegato alla presente.

#### **QUESITO 11**

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.

Sulla base degli accertamenti effettuati non risultano esistere sui beni pignorati vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura o di altri pesi o limitazioni d'uso.

Per quanto inerente vincoli e oneri giuridici, i quali saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

• **Ipoteca Volontaria Reg. Part. n. 4857 del 18/11/2005**

**A favore:** CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A. con sede in Prato,  
(domicilio ipotecario eletto: Prato Via degli Alberti n. 2)

**Contro:** xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx;

per € 260.000,00 di cui € 130.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Bernardini Franco, notaio in Prato, in data 14/11/20005 rep. 16135/7849.

**Gravante sull'intera quota di piena proprietà dei seguenti beni:**

**BENE 1 – ABITAZIONE**

Catasto Fabbricati del Comune di Cantagallo **Foglio 38\_Particella 376;**

**BENE 2 – DEPOSITO**

Catasto Fabbricati del Comune di Cantagallo **Foglio 38\_Particella 495.**

• **Pignoramento Immobiliare Reg. Part. n. 6439 del 28/07/2021**

**A favore:** AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli,  
(domicilio ipotecario eletto SOVI-ME SRL PER AMCO SPA VIA PIGNA N. 104 - 80128  
NAPOLI)

**Contro:** xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx,

Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale di Prato, in data 21/06/2021 rep.  
1229.

**Gravante sull'intera quota di piena proprietà dei seguenti beni:**

**BENE 1 – ABITAZIONE**

Catasto Fabbricati del Comune di Cantagallo\_ **Foglio 38\_Particella 376;**

**BENE 2 – DEPOSITO**

Catasto Fabbricati del Comune di Cantagallo\_ **Foglio 38\_Particella 495.**

**QUESITO 12**

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;

I beni, non essendo inseriti in ambito condominiale, non sono gravati da oneri di natura condominiale.

Inoltre, dalle indagini effettuate, non risultano gravare sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento eventuali diritti demaniali o usi civici.

### **QUESITO 13**

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 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); 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;

### **CRITERIO DI STIMA**

Il sottoscritto C.T.U., ai fini della determinazione del più probabile VALORE VENALE dei beni oggetto di pignoramento, ha reputato idoneo utilizzare come criterio di stima il **METODO COMPARATIVO**. Trattasi di una metodologia che offre la possibilità di individuare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dei beni da stimare, mediante il confronto di quanto oggetto di valutazione, con beni analoghi e simili recentemente compravenduti o correttamente offerti sul mercato locale.

Delineate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari in oggetto, oltre alla loro consistenza espressa nella SUPERFICIE COMMERCIALE, è possibile determinarne detto valore applicando alla superficie ricavata il VALORE UNITARIO MEDIO, determinato dalle comparazioni con unità analoghe e simili per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione, consistenza, ecc.

### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

La Superficie Commerciale è data dal prodotto della Superficie Lorda espressa in metri quadri, comprensiva delle murature sia interne che esterne, con un coefficiente di ragguaglio

espresso in percentuale (%), detto Rapporto Mercantile, da applicarsi in base alla destinazione d'uso di ogni singolo locale.

DESTINAZIONE		Superficie Lorda (mq) c.ca	Rapporti Mercantili	Superficie Commerciale (mq) c.ca
<b>BENE 1</b> <u>ABITAZIONE</u>	P.T. Abitazione	40,85	100%	40,85
	P.1° Abitazione	41,10	100%	41,10
	P.Sem. Abitazione	48,45	40%	19,38
	Loggia	7,35	30%	2,20
	Ripostiglio esterno non comunicante	5,65	25%	1,41
	Resede	113,15	10%	11,31
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> <b>BENE 1 <u>ABITAZIONE</u></b>				c.ca <b>116,25</b>

DESTINAZIONE		Superficie Lorda (mq) c.ca	Rapporti Mercantili	Superficie Commerciale (mq) c.ca
<b>BENE 2</b> <u>DEPOSITO</u>	Cantina	13,20	25%	3,30
	Soffitta	13,20	25%	3,30
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> <b>BENE 2 <u>DEPOSITO</u></b>				c.ca <b>6,60</b>

### VALORE VENALE

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni oggetto di stima, definito VALORE VENALE, lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre alle condizioni in cui versano detti immobili, al contesto periferico nel quale è inserito il lotto, della vicinanza o meno ad infrastrutture e servizi di primaria utilità, ecc.

Il fine è quello di ricavare, dalle indagini di mercato effettuate, un valore unitario medio di mercato espresso in €/mq, desunto dalla comparazione degli immobili in oggetto con unità immobiliari analoghe e simili per ubicazione, tipologia costruttiva, di finiture, stato di conservazione interno ed esterno, destinazione d'uso e consistenze, offerte correttamente sul mercato locale.

Si precisa altresì che l'applicazione di detto valore unitario, non è da considerarsi come un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali dovranno essere intesi a "corpo e non a misura".

Nella determinazione del presente valore, si è tenuto conto altresì dell'incidenza delle spese necessarie all'eventuale adeguamento alle normative vigenti in merito al D.M. 37/08 e successive integrazioni o modificazioni, in malteria di installazione degli impianti all'interno degli edifici. Ne consegue quindi che sulla base delle indagini di mercato effettuate, il settore immobiliare della zona, limitatamente al contesto residenziale, fa registrare prezzi che si attestano in un range che oscilla tra **€/mq 800,00** ed **€/mq 900,00** per immobili in mediocre stato di conservazione, di pari caratteristiche costruttive, dimensionali e situati in un contesto similare.

Tenendo quindi conto delle qualità intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, considerato il profilo statico, architettonico e costruttivo degli stessi, l'anno di costruzione oltre alla distribuzione interna il sottoscritto ha ritenuto congruo attribuire al **LOTTO** un valore unitario pari ad **€/mq 850,00**.

Ne deriva che il **VALORE VENALE** dell'intera quota di piena proprietà del **LOTTO UNICO** oggetto della presente analisi è stato determinato in **€ 104.422,50** (euro centoquattromilaquattrocentoventidue/50).

VALORE VENALE			
SUPERFICIE COMMERCIALE		VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE
<b>BENE 1</b> <u>ABITAZIONE</u>	<b>116,25</b> c.ca	€/mq 850,00	<b>€ 98.812,50</b>
<b>BENE 2</b> <u>DEPOSITO</u>	<b>6,60</b> c.ca	€/mq 850,00	<b>€ 5.610,00</b>
<b>VALORE VENALE INTERO LOTTO</b>			<b>€ 104.422,50</b>

### VALORE BASE D'ASTA

Il VALORE BASE D'ASTA deriva dalla riduzione al VALORE VENALE di cui sopra, di una giusta percentuale forfettariamente stimata dal sottoscritto nella misura del **10%**, pari a **€ 10.442,25** per assenza di garanzia per vizi di qualunque natura passati inosservati dal sottoscritto C.T.U., esonero questo da qualunque responsabilità presente e futura, in caso di diverso accertamento in proposito, sulla base di quanto specificato nel presente rapporto di stima.

A questo viene inoltre applicato un ulteriore deprezzamento pari a **€ 11.000,00** nel caso in cui si rendesse necessaria la presentazione di idonea pratica in sanatoria per l'abitazione, e la demolizione del ripostiglio esterno. Tali ipotesi sono da considerarsi meramente cautelative, nel caso in cui, al momento della presentazione di eventuali pratiche edilizie per ristrutturazione dei beni, e/o a seguito di eventuali accertamenti, questi venissero considerati illegittimi dall'ufficio tecnico comunale, per qualsivoglia motivo e/o circostanza diversa da quanto ad oggi stabilito dalle materie specifiche e per quanto sopra riportato in risposta al precedente QUESITO 6.

Il tutto come descritto nella tabella di seguito riportata:



VALORE BASE D'ASTA	
<b>VALORE VENALE</b>	<b>€ 104.422,50</b>
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi occulti, stimata nel <b>10%</b>	- € 10.442,25
Spese ed oneri di regolarizzazione Edilizio_Concessorio_Catastale <b>BENE 1</b> - Abitazione	- € 4.000,00
Costi di messa in pristino loggia	- € 500,00
Costi di demolizione <b>BENE 2</b> - Deposito esterno	- € 6.500,00
<b>VALORE BASE D'ASTA</b>	<b>€ 82.980,25</b>

Ne consegue in fine che il **VALORE BASE D'ASTA** dell'intera quota di piena proprietà del **LOTTO UNICO** costituito da una abitazione e da un deposito, dei quali sopra è stata fatta analisi, è stato determinato in € 82.980,25 arrotondato a **€ 83.000,00** (euro ottantatremila/00)

Si precisa inoltre che gli immobili oggetto di pignoramento saranno messi all'asta nello stato di fatto in cui si trovano, così come pervenuti e posseduti dall'esecutato con tutte le servitù e dipendenze eventualmente esistenti.

In conclusione, si fa presente che il valore espresso dal sottoscritto C.T.U. è da intendersi escluso degli arredi, macchinari ed eventuali altri oggetti di valore e non, presenti all'interno delle unità immobiliari in oggetto.

**QUESITO 21**

21) provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;

Non è stato possibile reperire la certificazione energetica dell'appartamento.

Si precisa anche che non è stato possibile reperire il libretto della caldaia e controllo fumi.

Prato, 08 aprile 2023

Il Tecnico

Geom. Gianfranco Scarmozzino

A circular professional stamp of the Collegio Geometri Prato, with the name 'GIANFRANCO SCARMOZZINO' around the perimeter and 'COLLEGIO GEOMETRI PRATO' in the center. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

**DOCUMENTI ALLEGATI:**

1. Comunicazione avvio operazioni peritali;
2. Verbali di sopralluogo C.T.U. e Custode;
3. Atto di Provenienza del 14.11.2005;
4. Certificato di Residenza xxxxxxxxxxxxxxxx;
5. Certificato di Stato Libero xxxxxxxxxxxxxxxx;
6. Interrogazione contratti d'affitto Agenzia delle Entrate;
7. Documentazione Catastale;
8. Ispezioni Ipotecarie;
9. Documentazione urbanistico/edilizia;
10. Documentazione fotografica;
11. Invio della perizia alle parti alla quale non ha fatto seguito alcuna osservazione.