

Roberto Di Sapia  
Geometra

**TRIBUNALE DI PRATO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 100/2022 R.G.E. G.E.: Dott.ssa S. BRUNO

CREDITORE PROCEDENTE: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

CREDITORE INTERVENUTO: **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE**

DEBITORE ESECUTATO:



**CONSULENZA TECNICA**



Prato, 05 Aprile 2023

*// C.T.*

*Geometra Roberto Di Sapia*



**INDICE**

QUESITO: .....	Pag.	3
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO: .....	Pag.	9
CAPITOLO 1: "Descrizione dei beni, ubicazione, consistenze e confini"	Pag.	10
CAPITOLO 2: "Formazione dei lotti - Divisibilità dei beni" .....	Pag.	16
CAPITOLO 3: "Accertamenti della proprietà e provenienze, referenze catastali, riscontri ipotecari, possesso e rapporti locativi, vincoli ed oneri giuridici e altre informazioni particolari, adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05" .....	Pag.	17
CAPITOLO 4: "Accertamenti in ordine alla Legge n. 47/85 sue proroghe modifiche e varianti" .....	Pag.	23
CAPITOLO 5: "Criteri e procedimenti di stima" .....	Pag.	27
CAPITOLO 6: "Stima dei beni" .....	Pag.	28
CAPITOLO 7: "Attribuzione del valore di mercato a base d'asta" .....	Pag.	30
CAPITOLO 8: "Risposta al quesito" .....	Pag.	31
"Elenco degli allegati" .....	Pag.	33



## TRIBUNALE DI PRATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 100/2022 R.G.E. G.E.: Dott.ssa S. BRUNO

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

CREDITORE INTERVENUTO: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

DEBITORE ESECUTATO:



## CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto **Geometra Roberto Di Sapio** nato a Prato (PO) il 28 Dicembre 1985, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Prato con il n. 922, con studio professionale in Prato (PO), Via Ernesto Guevara n. civ. 10, ricevuto l'incarico dal Signor Giudice della Esecuzione Immobiliare in oggetto di rispondere con relazione scritta al sottoindicato

### QUESITO :

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

- 1) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; verificare la titolarità del*



*diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);*

*3) acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.), indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;*

*4) acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

*5) identificare i diritti e i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo*



*a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

*6) previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;*

*7) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;*



- 8) *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 9) *indicare la 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 (difformità urbanistico-catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);*

*15) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato);*

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

*17) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in*



*maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio)*



### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. fornita dal creditore procedente ed acquisita quella ulteriormente necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato, come richiesto al punto 1) del quesito, con lettera raccomandata a.r. inviata il 27 Dicembre 2022, che allego in copia alla presente con il n. 1, preso preliminarmente accordi con il custode giudiziale, comunicavo all'esecutato ed al procedente che il successivo 17 Gennaio u.s., alle ore 9,30, avremmo effettuato il sopralluogo all'immobile oggetto di procedura.

Il giorno stabilito assieme al custode giudiziale ci recavamo sul posto senza però poter procedere con le operazioni peritali non presentandosi nessuno che poteva consentirci l'accesso, precisando peraltro che la suddetta raccomandata risultava consegnata in data 02 Gennaio 2023. Il custode giudiziale lasciava quindi apposito avviso nella buca delle lettere con i propri recapiti telefonici per poter essere ricontattato. In data 31 Gennaio u.s. ho provveduto ad inviare nuovamente lettera raccomandata a.r. con la quale comunicavo che il giorno 13 Febbraio u.s. alle ore 14,30 avremmo provveduto ad effettuare sopralluogo all'immobile oggetto di procedura, precisando che in assenza dell'esecutato avremmo proceduto all'accesso



forzato mediante l'ausilio di un fabbro.

Il giorno stabilito, non essendosi presentato nessuno, abbiamo eseguito accesso forzato come già avvisato, sostituendo la serratura della porta finestra presente nella cantina posta al piano seminterrato dell'immobile oggetto di pignoramento ed unitamente al custode giudiziale incaricato, veniva presa visione del bene pignorato eseguendo gli accertamenti ed i rilievi del caso; dell'accesso il custode giudiziale redigeva verbale, che allego con il n. 2.



### **CAPITOLO 1**

#### **DESCRIZIONE DEI BENI, UBICAZIONE, CONSISTENZE E CONFINI**

L'immobile di cui trattasi, oggetto di pignoramento per la piena proprietà dell'esecutato, è costituito da un fabbricato per civile abitazione del tipo terra-tetto, facente parte di un più ampio complesso edilizio sito in Vaiano (PO), frazione di Schignano, Via della Villa n. civ. 3/A, disposto su due piani fuori terra, oltre piano seminterrato e soffitta nel sottotetto, il tutto corredato da resede pertinenziale esclusivo su tre lati e da autorimessa posta anch'essa al piano seminterrato, e più precisamente trattasi dell'ultima unità immobiliare abitativa sulla destra per chi percorre il camminamento condominiale accedendo dall'ingresso pedonale condominiale in fregio alla Via della Villa.

In dettaglio il fabbricato in parola risulta composto da ampio resede su tre lati, in parte pavimentato ed in parte sistemato a verde, ingresso-soggiorno, disimpegno, servizio igienico finestrato, cucina e scale interne al piano terra; disimpegno, tre camere, servizio igienico finestrato e balcone al piano primo; soffitta nel sottotetto accessibile da botola con scala retrattile al piano secondo; due vani ad uso cantina, uno dei quali con accesso diretto anche dall'esterno mediante scala



esterna posta nello scannafosso, servizio igienico finestrato ed autorimessa al piano seminterrato, quest'ultima avente accesso sia dall'interno dei suddetti vani che dal percorso carrabile condominiale.

La zona in cui è situato l'immobile oggetto di pignoramento è contraddistinta perlopiù da edifici residenziali, aree a verde pubblico attrezzato, da esercizi commerciali di vicinato e dalla Parrocchia di San Martino.

Il complesso edilizio cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, è composto da 14 unità abitative, alcune delle quali corredate da autorimesse ed altre da posti auto scoperti, quest'ultimi accessibili dal cancello carrabile attestato sulla Via della Villa.

Le principali caratteristiche del fabbricato oggetto di pignoramento sono le seguenti:

- struttura portante a telaio in travi e pilastri in cemento armato, solai in laterocemento, tamponature esterne in laterizio, intonacate, copertura in laterocemento a falde inclinate e manto in tegole "portoghesi";
- portoncino di ingresso del tipo blindato con serrature di rinforzo a scomparsa e pannellature esteriori in legno, porte interne ai piani terra, primo e seminterrato in legno, colore scuro, finestre e porte-finestre in legno verniciate a "coppale" con vetri camera, protette ed oscurate con persiane, alcune delle quali in pessimo stato di manutenzione;
- resede sui tre lati liberi dell'abitazione in parte a verde piantumato in stato di abbandono ed in parte pavimentato con mattonelle di klinker;
- murature interne in mattoni forati, rifinite con intonaco civile tinteggiato a tempera;
- scale interne in cemento armato, rivestite in pietra e corredate di corrimano in



ferro verniciato;

- pavimenti in parquet nel soggiorno e nel disimpegno al piano terra e nelle camere al piano primo; in piastrelle di ceramica in cucina al piano terra e nelle cantine e nell'autorimessa al piano seminterrato;

- servizio igienico al piano seminterrato pavimentato e rivestito, con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20x20 montate in diagonale, con lavabo incassato in mobiletto sospeso, w.c. e bidet in ceramica sospesi e con scarico a parete, piatto doccia angolare con box doccia in plastica;

- servizio igienico al piano terra pavimentato e rivestito, con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20x20 montate in diagonale, con attacco acqua calda e fredda e scarico per lavabo, w.c. e bidet in ceramica sospesi e con scarico a parete;

- servizio igienico al piano primo pavimentato, con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 35x35 montate in diagonale e rivestito con mattonelle delle dimensioni di cm. 33x25 e cm. 10x10, con attacco acqua calda e fredda e scarico per lavabo, w.c. e bidet in ceramica sospesi e con scarico a parete, piatto doccia in ceramica con box doccia in cristallo;

- impianto idrico sotto traccia allacciato al pubblico acquedotto;

- impianto elettrico sotto traccia, allacciato alla pubblica rete, con placche e frutti marca Bticino;

- tubazioni del gas presenti e sottotraccia;

- impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio ed acqua calda sanitaria alimentati e prodotti da caldaia murale a gas posta sul resede all'esterno al piano terra, in pessime condizioni di manutenzione ed apparentemente scollegata sia dall'impianto interno che dalla tubazione del gas;



▪ locali cantina impropriamente adibiti a taverna, riscaldati come tutti gli altri locali

abitabili, con camino in muratura, predisposizione di cucina a gas e pareti in

parte rivestite con mattonelle di ceramica;

▪ garage con portone di ingresso di sicurezza basculante manuale in metallo,

intonaco civile alle pareti, tinteggiate a tempera e impianto elettrico sottotraccia,

con vistose infiltrazioni d'acqua provenienti dal sovrastante pavimento al piano

terra.

Il tutto come più e meglio riportato nella documentazione fotografica e nella planimetria dello stato di rilievo rispettivamente allegati alla presente con i nn. 3 e 4.

I sopra menzionati impianto elettrico e di riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria, realizzati successivamente all'entrata in vigore della Legge n. 46/90, D.P.R. 447/91 s.m. e i., Legge n. 10/91 e D.P.R. 412/93 e s.m. e i., soggetti agli obblighi derivanti dalle norme indicate per le periodiche verifiche e controlli ai fini del loro utilizzo in sicurezza, sono certificati e, per quanto previsto preventivamente progettati, come attestato nella certificazione della abitabilità-agibilità, depositata al Comune di Vaiano il 13 Ottobre 2006, di seguito citata ed allegata, che comprende dette certificazioni.

Complessivamente l'immobile in parola, dotato di infissi, impianti e finiture di livello ordinario e/o modesto, si presenta in buone condizioni di staticità, di conservazione e manutenzione per quanto riguarda i vani interni all'abitazione mentre esternamente le facciate e le persiane risultano gravemente deteriorate ed aggredite dalle intemperie, nonché la pavimentazione esterna dei camminamenti esterni e quella a copertura della sottostante autorimessa risultano danneggiate e soggette a fenomeni di infiltrazioni d'acqua meteorica, con conseguente ammaloramento del soffitto dell'autorimessa, il tutto come visionabile nella



documentazione fotografica allegata.

### CONSISTENZE

#### SUPERFICIE UTILE ABITATIVA

##### PIANO TERRA (H. MT. 2,70)

- ing./soggiorno; mq. 24,67

- disimpegno; mq. 2,72

- bagno; mq. 3,36

- cucina; mq. 14,80

Superficie Utile Piano Terra ..... **mq. 45,55**

##### PIANO PRIMO (H. MT. 2,70)

- disimpegno; mq. 4,19

- camera; mq. 9,27

- camera; mq. 10,07

- bagno; mq. 6,17

- camera; mq. 14,80

Superficie Utile Piano Primo ..... **mq. 44,50**

##### PIANO SEMINTERRATO (H. MT. 2,40)

- disimpegno; mq. 4,12

- cantina; mq. 22,41

- bagno; mq. 3,36

- cantina; mq. 14,80

Superficie Utile Piano Seminterrato ..... **mq. 44,69**

#### SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

##### PIANO SEMINTERRATO (H. MT. 2,40 – MT. 2,90)

- scannafosso; mq. 20,20



- garage;	mq.	24,95
Superficie Non Residenziale Piano Seminterrato .....	mq.	<b>45,15</b>
<i>PIANO SECONDO (H. MT. 2,00 – MT. 0,00)</i>		
- soffitta;	mq.	51,06
Superficie Non Residenziale Piano Secondo .....	mq.	<b>51,06</b>
<b><i>SUPERFICIE SCOPERTA</i></b>		
<i>PIANO TERRA</i>		
- resede	mq.	209,58
<i>PIANO PRIMO</i>		
- terrazzo	mq.	11,14
<b><i>SUPERFICIE LORDA</i></b>		
- Abitazione piano Terra;	mq.	<b>59,68</b>
- Abitazione piano Primo;	mq.	<b>54,50</b>
- Abitazione piano Seminterrato;	mq.	<b>54,50</b>
- Soffitta piano Secondo;	mq.	<b>59,68</b>
- Garage;	mq.	<b>32,12</b>
- Scannafosso;	mq.	<b>28,12</b>
<b><i>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</i></b>		
La superficie commerciale dell'immobile viene determinata aggiungendo		
all'intera superficie lorda dei piani abitabili ovvero piano terra e piano primo, il 5% di		
quella del resede al piano terra, il 50% di quella al piano seminterrato, il 10% dello		
scannafosso al piano seminterrato, il 50% di quella del garage al piano seminterrato,		
il 20% di quella del terrazzo al piano primo ed il 20% di quella della soffitta-		
sottotetto al piano secondo.		
- Superficie abitazione al piano terra al lordo delle murature;		



	mq. 59,68 x 1,00 =	mq. 59,68
	- Superficie abitazione al piano primo al lordo delle murature;	
	mq. 54,50 x 1,00 =	mq. 54,50
	- Superficie resede al piano terra;	
	mq. 209,58 x 0,05 =	mq. 10,48
	- Superficie abitazione al piano seminterrato al lordo delle murature;	
	mq. 54,50 x 0,50 =	mq. 27,25
	- Superficie dello scannafosso al piano seminterrato al lordo delle murature;	
	mq. 28,12 x 0,10 =	mq. 2,81
	- Superficie del garage al piano seminterrato al lordo delle murature;	
	mq. 32,12 x 0,50 =	mq. 16,06
	- Superficie del terrazzo al piano primo;	
	mq. 11,14 x 0,20 =	mq. 2,23
	- Superficie della soffitta al piano secondo al lordo delle murature;	
	mq. 59,68 x 0,20 =	mq. 11,93
	Totale superficie commerciale .....	<b>mq. 184,94</b>
	<b>CONFINI</b>	
	Il fabbricato oggetto di pignoramento, nella sua interezza, è confinato in	
	senso orario da: proprietà Bazzurri-Vitali, percorso pedonale a comune per due lati,	
	proprietà comunale, proprietà Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero,	
	salvo se altri o come meglio di fatto.	
	❖❖❖	
	<b>CAPITOLO 2</b>	
	<b>FORMAZIONE DEI LOTTI - DIVISIBILITA' DEI BENI</b>	
	Il fabbricato abitativo e l'autorimessa oggetto di pignoramento per l'intera	



piena proprietà, come sopra descritto, formano un UNICO LOTTO vendibile che trova riscontro ed appetibilità commerciale nella sua interezza.



### CAPITOLO 3

#### ACCERTAMENTI DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZE

##### REFERENZE CATASTALI

##### RISCONTRI IPOTECARI

##### POSSESSO E RAPPORTI LOCATIVI

##### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI E ALTRE INFORMAZIONI PARTICOLARI

##### ADEMPIMENTI DI CUI AL D.Lgs. N. 192/05

#### *Accertamenti della Proprietà e Provenienze*

Il fabbricato per civile abitazione con annesso garage oggetto di pignoramento risulta della piena proprietà per l'intero dell'esecutato xxxxxxxxxxxx, nato a Milano (MI) il 31 Agosto 1949, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, pervenutogli in comunione legale con la moglie Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, pertanto ciascuno per la quota indivisa di ½ di piena proprietà dalla società "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx" con atto di compravendita del 27 Febbraio 2007 ai rogiti del Notaio F. Bernardini di Prato, Repertorio n. 16.767, Fascicolo n. 8.252, registrato a Prato il 07 Marzo 2007 al n. 2.017, mod. 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato il 07 Marzo 2007 al n. 1.888 di Registro Particolare (allegato alla presente con il n. 6) al quale si fa pieno ed integrale riferimento per quanto ivi contenuto e trascritto e/o rimandato ai precedenti titoli di provenienza e per la residua quota indivisa di ½ di piena proprietà per successione in morte della moglie Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Prato il 26 Febbraio 1954, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, deceduta in Firenze il 20 Agosto 2015, senza lasciare testamento, giusta



accettazione di eredità del 29 Gennaio 2018 ai rogiti del Notaio F. G. Nardone di Prato, Repertorio n. 54.364, Raccolta n. 18.283, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato il 15 Febbraio 2018 al n. 1.098 di Registro Particolare (allegata alla presente con il n. 7) e successivo atto di accettazione tacita di eredità emesso da Tribunale di Prato il 16 Novembre 2021, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato il 22 Febbraio 2022 al n. 1271 di Registro Particolare, precisando che in data 20 Febbraio 2020, ai rogiti del Notaio E. Lanza di Prato, Repertorio n. 37.181, Raccolta 21.053, registrato a Prato il 24 Febbraio 2020 al n. 2.391, Serie 1T, i figli Sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx hanno rinunciato puramente e semplicemente all'eredità della madre Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx, allegato in copia alla presente con il n. 8.

Alla stessa società "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" i terreni sui quali è stato costruito il complesso edilizio cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto le sono pervenuti in parte dai Sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxx per atto di compravendita del 08 Aprile 2002 ai rogiti del Notaio B. Morgigni di Prato, Repertorio n. 55.677, Raccolta n. 5.584, registrato a Prato il 26 Aprile 2002 al n. 937, Serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato il 10 Aprile 2002 al n. 2534 di Registro Particolare ed in parte dalla società "xxxxxxxxxxxxx" con atto di compravendita del 08 Aprile 2002 ai rogiti del Notaio B. Morgigni, Repertorio n. 55.678, Raccolta n. 5.585, registrato a Prato il 26 Aprile 2002 al n. 938, Serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato il 10 Aprile 2002 al n. 2535 di Registro Particolare, allegati alla presente rispettivamente ai nn. 9 e 10.

Alla società "xxxxxxxxxxxxx" pervenne porzione di terreno dall'"xxxxxxxxxxxxx





diritti catastali.

I beni comuni ed a servizio delle unità immobiliari sono individuati sullo stesso foglio di mappa **6** come segue:

- ◆ part. **954** sub. **31** B.C.N.C. (passo pedonale, strada carrabile e giardini a servizio di tutti i subalterni della particella 954)

Si allega alla presente con il n. 13 l'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni ed individuazione delle parti e beni comuni.

### ***Riscontri Ipotecari***

Fermo restando quanto già acquisito in atti e risultante dalla certificazione storico-ipotecaria ventennale, che comprende anche le formalità di seguito elencate, alla data odierna a carico di **xxxxxxxxxxxxx, nato a Milano (MI) il 31 Agosto 1949, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx**, con riferimento al bene oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, allegare alla presente con il n. 14.

## **TRASCRIZIONI**

- ◆ **TRASCRIZIONE n. 9076 di registro particolare del 04 Novembre 2022**, verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Prato del 22 Settembre 2022, rep. n. 2406/2022, **a favore** della "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a." con sede in Roma (RM), C.F. 09339391006 e **contro** xxxxxxxx, come sopra generalizzato, gravante sulla complessiva intera piena proprietà del suddetto sulle seguenti unità immobiliari:

1.1 Comune di Vaiano (PO) - Via la Villa n. civ. 3/A – Abitazione

**C.F. - Foglio 6 - Part. 954 - Sub. 8**

1.2 Comune di Vaiano (PO) - Via la Villa n. civ. 3/A – Garage

**C.F. - Foglio 6 - Part. 954 - Sub. 22**



## ISCRIZIONI

◆ **ISCRIZIONE n. 1074 di registro particolare del 07 Marzo 2007**, ipoteca volontaria per la somma di €. 400.000,00 **a favore** della “BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.” con sede in Roma (RM), C.F. 09339391006 e **contro** xxxxxxxxxxxx, come sopra generalizzato, e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a garanzia dell’importo di €. 200.000,00 in linea capitale, derivante dall’atto di mutuo ipotecario ventennale ai rogiti del notaio Dott. F. Bernardini di Prato (PO), Repertorio n. 16768, Raccolta n. 8253 del 27 Febbraio 2007, gravante sulla complessiva intera piena proprietà dei suddetti sulle seguenti unità immobiliari:

1.1 Comune di Vaiano (PO) - Via della Villa – Abitazione

**C.F. - Foglio 6 - Part. 954 - Sub. 8**

1.2 Comune di Vaiano (PO) - Via della Villa – Garage

**C.F. - Foglio 6 - Part. 954 - Sub. 22**

◆ **ISCRIZIONE n. 1263 di registro particolare del 26 Settembre 2012**, ipoteca legale per la somma di €. 186.768,76 **a favore** della “EQUITALIA CENTRO S.p.a.” con sede in Bologna (BO), C.F. 03078981200 e **contro** xxxxxxxxxxxx, come sopra generalizzato, a garanzia dell’importo di €. 93.384,38 in linea capitale, derivante da accertamento esecutivo n. 31/13612 del 14 Settembre 2012, gravante sulla quota indivisa di ½ di piena proprietà del suddetto sulle seguenti unità immobiliari:

1.1 Comune di Vaiano (PO) - Via la Villa n. civ. 3/A – Abitazione

**C.F. - Foglio 6 - Part. 954 - Sub. 8**

1.2 Comune di Vaiano (PO) - Via la Villa n. civ. 3/A – Garage

**C.F. - Foglio 6 - Part. 954 - Sub. 22**

In riferimento alla suddetta formalità pregiudizievole, si tiene a precisare



che in data 24 Marzo 2023 il creditore procedente ha provveduto a notificare avviso ex art. 498 cpc al creditore non intervenuto "Agenzia delle Entrate – Riscossione", subentrata alla società del Gruppo Equitalia S.p.a., la quale ha provveduto a depositare atto di intervento in data 27 Marzo 2023 affinché venga ammessa a concorrere alla distribuzione delle somme, il tutto per un credito complessivo di €. 394.951,99.

#### ***Possesso - Rapporti locativi***

L'immobile, da quanto potuto accertare durante il sopralluogo, risulta in stato di abbandono e non abitato presumibilmente da qualche anno, al cui interno vi è ancora della mobilia e non sono stati rinvenuti contratti di locazione o simili.

#### ***Eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene***

Dagli accertamenti esperiti relativamente all'immobile oggetto di pignoramento è emerso che:

- Non vi sono domande giudiziali che lo riguardano;
  - Non vi sono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura;
  - Risultano esser presenti formalità pregiudizievoli relative all'iscrizione di ipoteca volontaria e legale sopra riportate;
  - I beni non sono sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità
  - Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso;
  - Vi sono difformità urbanistico-edilizie, come indicato nel successivo CAPITOLO 4;
  - Vi sono difformità catastali, come precisato nel precedente paragrafo
- REFERENZE CATASTALI.

#### ***Altre informazioni sul bene oggetto di pignoramento***

Dagli accertamenti esperiti relativamente all'immobile oggetto di pignoramento



è emerso che:

- Trattandosi di beni facenti parte del Condominio "Via della Villa 3/A", gestito dall'amministratore pro-tempore "Geotek - Studio Tecnico Associato" di Prato, ho raccolto alcuni dati ad essi relativi che di seguito riporto:

- Millesimi Proprietà Generale Tabella "A" 115,695/1.000,000
- Millesimi Proprietà solo residenza Tabella "A/4" 116,872/1.000,000
- Millesimi Tabella Autorimesse e Box Auto "A/5" 111,303/1.000,000
- Millesimi "Parti uguali" 71,43/1000,02
- Spese gestione e manutenzione ordinaria annue mediamente in €. 1.050,00;
- Spese scadute e non pagate:
  - €. 8.546,27 quale saldo al 01 Gennaio 2023
  - €. 1.051,45 per rate anno 2023;

il tutto come riportato dell'estratto conto trasmesso dall'Amministratore, allegato alla presente con il n. 15;

- Non vi sono spese per lavori straordinari deliberati, fatta eccezione per il conferimento di incarico professionale per Studio/Progetto di Fattibilità utile alla realizzazione degli interventi oggetto degli incentivi fiscali.

- Dalle ricerche e verifiche ipotecarie non sono risultate trascrizioni di cause in corso oltre a quanto riportato nel suddetto paragrafo dei "Riscontri Ipotecari".

#### **Adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05**

Il bene in oggetto non è dotato dell'attestato di prestazione energetica ex D.Lgs. n. 192/2005 e s.m. e i..



#### **CAPITOLO 4**

**ACCERTAMENTI URBANISTICO-EDILIZI ED IN ORDINE ALLA LEGGE N. 47 DEL 28.02.1985 SUE**



## PROROGHE MODIFICAZIONI E VARIANTI

Il complesso edilizio cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 29/03 del 17 Aprile 2003, P.E. n. 106/2001, richiesta con Prot. n. 3.723 del 18 Aprile 2001 e successiva Variante in Corso d'Opera n. 06/2006 del 27 Febbraio 2006, P.E. n. 177/2005, richiesta con Prot. n. 6.676 del 04 Agosto 2005, con comunicazione di Fine dei Lavori del 16 Aprile 2006 depositata il 07 Luglio 2006 con Prot. 5.562.

Per difformità realizzate nel corso della realizzazione del complesso edilizio sopra menzionato è stata rilasciata Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 36/2006 del 12 Ottobre 2006, P.E. n. 202/2006, giusta domanda Prot. n. 7.692 del 28 Settembre 2006.

Inoltre per la realizzazione della tettoia sul prospetto laterale dell'abitazione in oggetto è stata depositata Denuncia di Inizio Attività Edilizia Prot. n. 5600 del 11 Giugno 2009, P.E. n. 149/2009.

Infine si precisa che in data 13 Ottobre 2006 con Prot. 8.389 è stato depositato Certificato di Abitabilità per l'intero complesso edilizio cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto ed in data 28 Febbraio 2017 con Prot. 1.222 è stata depositata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per la realizzazione di muro a confine del piazzale condominiale.

Da quanto emerso nel corso del sopralluogo effettuato, con riferimento agli elaborati grafici di cui alle pratiche sopra elencate, con particolare riferimento alla pratica di Attestazione di Conformità in Sanatoria, sono state riscontrate alcune difformità ed in dettaglio:

### AL PIANO SEMINTERRATO

- Il ripostiglio nel sottoscala in corrispondenza del disimpegno non risulta esser



stato realizzato;

- La portafinestra a servizio della cantina risulta di maggiore dimensione e risulta esser stato realizzato un solaio in laterocemento a protezione della stessa con funzione di camminamento esterno al piano terra, precisando che detta difformità, pur rappresentata nei grafici della successiva DIAE n. 149/2009, non era prevista nella citata pratica edilizia di sanatoria;

- All'interno della cantina è stato realizzato un camino in muratura con relativa canna fumaria esterna prolungata oltre la copertura del fabbricato;

- A servizio del bagno e della cantina sul tergo sono state realizzate delle aperture munite di griglia sul sovrastante marciapiede, per consentire aero-illuminazione indiretta dei suddetti locali;

- La scaletta di accesso all'autorimessa risulta lievemente più profonda e la stessa autorimessa risulta essere più larga di circa cm. 10 rispetto a quanto legittimato;

#### AL PIANO TERRA

- Come sopra descritto nel marciapiede perimetrale sono state realizzate due aperture munite da griglia per aero-illuminare indirettamente la cantina ed il bagno posti al piano seminterrato, oltre alla realizzazione del solaio di calpestio con funzione di camminamento esterno e protezione della sottostante portafinestra della cantina al piano seminterrato;

- Vi sono imprecisioni grafiche relative alla corretta rappresentazione della porzione di resede pavimentato sul fronte e sullo spessore del muretto esterno di confine;

#### AL PIANO SECONDO-SOTTOTETTO

- Nella soffitta-sottotetto accessibile mediante botola con scala retrattile è stata rilevata la presenza di una finestra a tetto;



- Le altezze indicate e rilevate nella sezione allegata alla predetta Attestazione di Conformità in Sanatoria risultano errate in quanto in gronda, sul fronte è stata rilevata un'altezza utile di m. 1,15 anziché m. 1,05 ed al colmo di m. 2,00 anziché m. 2,30, quest'ultima ricavata direttamente sulla suddetta tavola grafica.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile in parola ricade, nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale, nelle "Aree della residenza-tessuto di formazione recente-aree prevalentemente sature" (R3a) normato dall'art. 38.1 delle Norme Tecniche di Attuazione, con intervento massimo ammissibile di sostituzione edilizia, come risulta dall'estratto della tavola grafica allegato alla presente con il n. 22; inoltre si precisa che il fabbricato cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento nell'ANPIL Monteferrato, disciplinato dall'art. 17.1 delle predette N.T.A..

Per le difformità sopra menzionate, rappresentante nell'elaborato grafico riportante lo stato sovrapposto fra lo stato rilevato e quello autorizzato, allegato con il n. 5, con particolare riferimento alla realizzazione del solaio di calpestio al piano terra, con funzione di protezione della portafinestra della cantina al piano seminterrato ed alla realizzazione della finestra a tetto in copertura, si reputa necessaria la presentazione di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m. e i. con deposito di sanatoria strutturale, per l'ottenimento della quale dovrà essere corrisposta la sanzione amministrativa di €. 1.000,00, imposta di bollo di €. 32,00, Diritti di Segreteria di €. 100,00, contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione complessivamente pari a €. 704,17, il tutto oltre a €. 25,00 per diritti di segreteria ed €. 32,00 di imposta di bollo per presentazione di sanatoria strutturale.



Le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione delle suddette pratiche posso presuntivamente quantificare in circa €. 3.500,00 pertanto il presunto costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile ammonta a circa €. 5.393,17 e di ciò ne terrò conto, a titolo cautelativo, per la valutazione dei beni in oggetto.

Con riferimento agli articoli 32 e 33 della Legge n. 47/85, le unità immobiliari oggetto della presente stima sono commerciabili.



## CAPITOLO 5

### CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

Premesso tutto quanto sopra descritto ed acquisito ogni elemento in ordine all'immobile da stimare, tenendo quindi conto in particolare:

- ◆ della ubicazione e tipologia edilizia;
- ◆ delle consistenze effettive e delle destinazioni d'uso;
- ◆ delle condizioni generali e particolari, statiche, di conservazione e manutenzione;
- ◆ della vetustà;
- ◆ della disponibilità o meno dell'immobile da parte della procedura;
- ◆ delle caratteristiche di finitura e delle dotazioni di impianti;
- ◆ dei valori di beni simili od il più possibile simili, liberamente commerciati nella zona in cui sono ubicati i beni da stimare;
- ◆ della commerciabilità in ordine alla Legge n. 47/1985 come sopra esposto;

ed eseguito:

- ◆ le visure catastali ed ipotecarie;
- ◆ i controlli e le verifiche per appurare la corrispondenza dei titoli di provenienza con le trascrizioni, le volture, gli atti catastali ed il diritto di proprietà;



♦ i rilievi sul posto allo scopo di accertare le reali condizioni e la effettiva consistenza del bene.

considerando che non è possibile stabilire un reddito certo e durevole per eseguire la “stima analitica”, il criterio di stima applicato per la determinazione del valore di mercato dell’unità in parola è quello SINTETICO O COMPARATIVO che ha come riferimento valori medi di mercato per libere contrattazioni praticate nella zona di beni simili, o il più possibili simili.



## CAPITOLO 6

### STIMA DEI BENI

Lotto Unico: Intera piena proprietà su terra-tetto per civile abitazione facente parte di un più ampio complesso edilizio sito in Vaiano (PO), Frazione di Schignano, Via della Villa n. 3/A e più precisamente trattasi dell’ultima unità immobiliare abitativa sulla destra per chi percorre il camminamento condominiale accedendo dall’ingresso pedonale condominiale in fregio alla Via della Villa, il tutto composto da ampio resede in parte sistemato a verde su tre lati, ingresso-soggiorno, disimpegno, servizio igienico finestrato, cucina e scale interne al piano terra; disimpegno, tre camere, servizio igienico finestrato e balcone al piano primo; soffitta nel sottotetto accessibile da botola con scala retrattile al piano secondo; due vani ad uso cantina, uno dei quali con accesso diretto dall’esterno mediante scala esterna posta nello scannafosso, servizio igienico finestrato ed autorimessa al piano seminterrato.

### STIMA COMPARATIVA O SINTETICA



Premesso quanto sopra riportato ed eseguite le verifiche e le indagini relativamente al bene da stimare, al fine di determinare il “valore di mercato” tenendo conto della tipologia e le finiture dei beni e la zona in cui esso è inserito ed allo stato di manutenzione e conservazione, in via del tutto comparativa e sintetica, riferendomi cioè a valori medi di mercato per libere contrattazioni praticate nella zona di beni simili, o il più possibili simili, tenuto conto:

- che la superficie lorda ragguagliata determinata e indicata con il calcolo di dettaglio riportato al Capitolo 1, paragrafo *Consistenze* è pari a **mq. 184,94**;
- che nel caso in specie è stata pignorata l'intera piena proprietà dei beni immobili;
- che le unità immobiliari sono nella piena disponibilità della procedura esecutiva;
- che vi sono spese di gestione ordinaria condominiale insolute pari a **€. 9.597,72** come in precedenza specificato, che il condominio al momento non risulta intervenuto nella procedura e che detti arretrati, indipendentemente dal periodo a cui risalgono, potranno essere in tutto o in parte richiesti all'eventuale aggiudicatario;
- che ai soli fini di completezza dell'indagine per la valutazione del bene si rileva, a titolo puramente indicativo, che il comitato consultivo misto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presieduto dal Direttore dell'Agenzia del Territorio di Prato nella zona ove ricadono le unità di valutazione indica per abitazioni di tipo economico, in normale stato di conservazione, valori da €. 1.250,00/mq. a €. 1.650,00/mq. e per box, in normale stato di conservazione, valori da €. 600/mq. a €. 900/mq.;
- che sentito operatori del mercato immobiliare ho appurato che abitazioni assimilabili a quella di cui trattasi, anche in relazione al loro stato conservativo,



vengono attualmente mediamente poste in vendita, con prezzi di €.

1.500,00/mq. - € 1.900,00/mq.;

➤ che dal 2019 al 2021 sono state compravendute unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso edilizio cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto con prezzi che oscillano da € 1.500,00/mq. a € 2.100,00/mq.;

➤ che le compravendite hanno subito negli ultimi tempi una significativa generale contrazione determinando una conseguente stagnazione del mercato immobiliare;

posso attribuire i seguenti valori unitari al metro quadrato di superficie

ragguagliata:

#### **TERRATETTO PER CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO GARAGE**

◆ Superficie ragguagliata mq. 184,94 a € 1.700,00 € 314.398,00

A detrarre oneri per presentazione di denuncia di var. catastale; € 550,00

A detrarre oneri per presentazione di attestazione di conformità

In sanatoria; € 5.393,17

€ 308.454,83

VALORE COMMERCIALE arrotondato della Piena Proprietà ... € 308.500,00



### **CAPITOLO 7**

#### **ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA**

Tenuto conto:

◆ di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" dei beni di cui trattasi;

◆ dello scopo per cui sono stato chiamato a stimare il bene che è finalizzato a determinare il valore che costituisce la "base d'asta" dell'unità immobiliare



oggetto della procedura esecutiva, per il quale ritengo giusto ed equo apportare

al valore determinato una decurtazione del 10% per i termini in cui è richiesto

che avvenga il saldo di quanto dovuto da parte dell'eventuale aggiudicatario;

- ◆ delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in parola che costituisce un intero ed unico lotto;

- ◆ di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia del bene ed alla zona in cui ricade;

si ha:

€ 308.500,00 - 10% = € 277.650,00

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO arrotondato **€. 277.500,00**



## CAPITOLO 8

### RISPOSTA AL QUESITO

In risposta al quesito, richiesto e elencato nella stesura della "Nomina dell'esperto" da parte del Sig. Giudice dell'esecuzione espongo quanto segue.

1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. fornita dal creditore procedente ed inviata al suddetto è risultata completa;

2) Come richiesto al punto 2 del quesito, è stata verificata la titolarità del diritto reale pignorato in capo all'esecutato, ovvero trattasi di piena proprietà come riportato nel capitolo 3 al paragrafo "Accertamenti della proprietà e provenienze";

3) Come richiesto al punto 3 del quesito, sono state acquisite visure ipotecarie aggiornate allegate al n. 14 ed elencate al capitolo 3 al paragrafo "Riscontri Ipotecari";

4) Come richiesto al punto 4 del quesito, sono state acquisite le visure e



planimetrie catastali aggiornate, presenti in atti, allegate al n. 12 e le unità

immobiliari pignorate sono identificate al capitolo 3 al paragrafo *“Referenze catastali”*;

5) La descrizione dei beni contenuta nell’atto di pignoramento è risultata corretta;

6) Il bene oggetto di procedura, con accessori e pertinenze, che costituisce un unico lotto vendibile, è stato individuato, identificato e descritto nel capitolo 1 quanto alla ubicazione, descrizione, consistenze e confini, nel capitolo 2 per la formazione dei lotti;

7) Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono correttamente identificate alla Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio-Servizi catastali e la rappresentazione grafica è risultata conforme rispetto all’effettivo stato dei luoghi come esposto nel precedente capitolo 3 al paragrafo *“Referenze Catastali”*;

8) La classificazione urbanistica del bene è stata riportata nel capitolo 4;

9) L’esito degli accertamenti esperiti presso il Comune di Vaiano per la verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico-edilizio ai sensi delle Leggi n. 47/85 e s.m. e i. è riportato nel capitolo 4;

10) Il bene è risultato sprovvisto dell’Attestato di Prestazione Energetica;

11) Il bene costituisce un unico lotto vendibile come riportato al capitolo 2;

12) Il bene è stato pignorato per la complessiva intera piena proprietà detenuta dall’esecutato;

13) L’immobile, come accertato, è risultato in stato di abbandono;

14) L’esito degli accertamenti e le verifiche sui vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni è riportato nel capitolo 3 al paragrafo *“Eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”*;



15) L'immobile fa parte di un condominio, i dati e gli oneri conseguenti sono stati indicati nel capitolo 3 al paragrafo "Altre informazioni sul bene oggetto di pignoramento";

16) Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici;

17) L'unità immobiliare oggetto di pignoramento costituisce un unico ed intero lotto vendibile ed è stato valutato con il criterio di stima SINTETICO O COMPARATIVO, come descritto nei capitoli 5, 6 e 7.

Il tutto ad evasione dell'incarico affidatomi pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento sia ritenuto necessario.



Prato, 05 Aprile 2023

*Il C.T.*

**Geometra Roberto Di Sapia**

**Allegati:**

1. Copia raccomandata del 27.12.2022 e del 31.01.2023 comunicazione inizio operazioni peritali
2. Verbale di sopralluogo per accesso all'immobile pignorato
3. Documentazione fotografica
4. Grafico stato di rilievo in scala 1/100 dell'immobile oggetto di pignoramento
5. Grafico stato sovrapposto in scala 1/100 dell'immobile oggetto di pignoramento
6. Copia atto di compravendita notaio F. Bernardini Rep. n. 16.767/8.252 del 27.02.2007
7. Copia Accettazione di Eredità ai rogiti del Notaio F. G. Nardone Rep. 54.364/18.283 del 29.01.2018
8. Copia Rinuncia all'eredità Notaio E. Lanza Rep. 37.181/21.053 del 20.02.2020
9. Copia atto di compravendita notaio B. Morgigni Rep. n. 55677/5585 del 08.04.2002



- |     |  |
|-----|--|
| 10. | Copia atto di compravendita notaio B. Morgigni Rep. n. 55678/5584 del 08.04.2002   |
| 11. | Copia atto di compravendita notaio B. Morgigni Rep. n. 53596/5320 del 16.11.2001   |
| 12. | Visura e copia planimetria catastale delle unità immobiliari pignorate   |
| 13. | Elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni e per la individuazione delle parti o beni comuni |
| 14. | Visure ipotecarie aggiornate   |
| 15. | Comunicazione amministratore del condominio  |
| 16. | Copia Concessione Edilizia n. 29/03 del 17.04.2003   |
| 17. | Copia Variante in Corso d'Opera n. 06/2006 del 27.02.2006  |
| 18. | Copia Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 36/2006 del 12.10.2006  |
| 19. | Copia D.I.A.E. n. 149 del 11.06.2009   |
| 20. | Copia Certificato di Abitabilità Prot. 8389 del 13.10.2006   |
| 21. | Copia C.I.L.A. Prot. 1.222 del 28.02.2017  |
| 22. | Estratto della tavola del Piano Operativo Comunale   |
| 23. | Certificato di residenza storico, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e stato civile dell'esecutato                 |

