

Dott. Arch. Stefano Mordini

Via G. Valentini 7 – 59100 Prato (Po)

Telefono – fax 057425658

e-mail: info@stefanomordini.it

pec stefano.mordini@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PRATO **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N 66/2022 R.G.
G.E. DOTT. ENRICO CAPANNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA **Aggiornamento del 16/06/2024**

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Contro

VIA PONTICINO N. 19 – VERNIO (PO)

C.F. _____

Promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

VIA SANTA BRIGIDA, 39 - 80133 NAPOLI (NA)

C.F. 05828330638



PREMESSA

Il sottoscritto dott. Arch. Stefano Mordini, con studio in via G. Valentini 7, Prato (PO) con provvedimento del 14/12/2022, il **Giudice dell'Esecuzione n° R.G.E. 66/2022, dott. Enrico Capanna**, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla **IQERA ITALIA S.P.A.**, con sede in piazzale Luigi Sturzo 15, ROMA (RM), CODICE FISCALE : 07710101002, mandataria e procuratrice della società **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in **via Santa Brigida, 39 NAPOLI (NA)**, C.F. 05828330638, in forza di procura atto notaio Busani di Milano del 06/08/2018, rep. 42772, racc. 19756, in persona del suo amministratore e delegato dott. Francesco Migliocchetti, rappresentati e difesi dall'Avv. Puliti Paolo Antonio, con sede in via G. Valentini n. 23/A – Prato (PO).

L'esecuzione veniva promossa contro la sig.ra _____, residente in via Ponticino n. 19 – Vernio (PO), C.F. _____, per ipoteca iscritta sugli immobile di proprietà, posti nel Comune di Vernio, ed in particolare la piena proprietà dei seguenti beni:

- **Fabbricato per civile abitazione posto nel Comune di Vernio, via del Ponticino nc. 19, censito al Catasto Fabbricato del Comune di Vernio al Foglio 36, Part. 66, Subalterno 509, Cat. A/3;**
- **Fabbricato per civile abitazione (che in realtà è un una autorimessa) posto in Vernio (PO), via del Ponticino nc. 19, censito al catasto Fabbricati del Comune di Vernio al F. 36, part. 483, sub. 2, cat. C/6;**
- **Terreno ubicato in Comune di Vernio, loc. Costabellina, censito al Catasto Terreni di detto Comune al F. 33, particella 45.**

La nomina veniva accettata dal CTU mediante sottoscrizione con firma digitale della dichiarazione di accettazione dell'incarico conferito, che veniva depositata in PCT il 20/12/2022.

QUESITO DELLA PERIZIA

Il giudice dott. Enrico Capanna conferiva mandato al CTU nominato ex art. 569 c.p.c con il seguente incarico:

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; 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;



- 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.);
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) 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);
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



- 8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. 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;
- 11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
 - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
 - le iscrizioni;
 - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 - le difformità urbanistico-catastali.
- 12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (il cui importo dovrà



- essere segnalato ma non detratto dal valore del bene), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge 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;
 - 14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sino al completamento dell'incarico);
 - 15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
 - 16) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
 - 17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;
 - 18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
 - 19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante



- la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, gli atti di provenienza dell'immobile che attestino la continuità delle trascrizioni sino all'atto di provenienza ultraventennale, certificato storico di residenza dell'esecutato, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali, delle iscrizioni e trascrizioni per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, e lo stato occupazionale, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;
 - 21) provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;
 - 22) il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso ovverosia qualsiasi integrazione che si renderà necessaria.

RELAZIONE PERITALE

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva e/o richiedeva copia della documentazione, personalmente, presso i seguenti uffici:

- **Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Prato – servizi catastali**, per effettuare consultazioni attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare le planimetrie catastali attuali e storiche; estratti di mappa e certificati catastali;
- **Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Prato – servizio di pubblicità immobiliare** per l'ispezione ipotecaria;
- **Archivio del Comune di Vernio** per l'accesso agli atti al fine di richiedere e ritirare copie delle pratiche edilizie e ACE presentate e/o rilasciate e verificare la posizione urbanistica;
- **Agenzia delle Entrate di Prato** per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;

Il sottoscritto si metteva in contatto il giorno 22/12/2022 con l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - IS.VEG. S.R.L. di Prato, quale custode nominato (doc. 1), per fissare il sopralluogo presso i beni oggetto della esecuzione immobiliare. Veniva concordato il sopralluogo il giorno 17/01/2023.

Il sopralluogo non poteva essere eseguito in quanto l'esecutata non risultava presente, veniva lasciato l'avviso in cassetta postale.

La sig. _____ contattava l'ISVEG per l'appuntamento per il sopralluogo che veniva fissato per il giorno 07/02/2023, ore 15.00 (doc. 3) e l'accesso veniva svolto correttamente nelle modalità previste (doc. 2).

Dopo aver verificato la completezza della documentazione (art. 567 – 2° comma c.p.c.), acquisito il resto della documentazione necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, il sottoscritto espone la seguente perizia.

Quesito n. 1

Si iniziavano le operazioni peritali per procedere a quanto richiesto al punto 1 del quesito:

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2°



comma c.p.c.

Il certificato notarile depositato dalla parte creditrice, redatta dal notaio **Rocco MANCUSO**, con sede in **Lecce**, del 14/09/2022 (doc. 4).

In seguito all'esame della documentazione prodotta il sottoscritto rilevava carenze nella stessa per mancanza formalità non presenti, che venivano descritte con nota depositata il 28/03/2023 8 (doc. 3)

Le difformità e mancanze rilevate erano le seguenti:

Relativamente alle formalità catastali:

Il notaio certifica i seguenti passaggi catastali:

- variazione catastale d'ufficio n. 3191.1/2005 in atti dal 23.03.2005, l'immobile distinto nel NCEU Fgl. 36 pc. 483 (ex scheda ute n. 34531/1983) assume il nuovo e definitivo identificativo catastale distinto nel NCEU Fgl. 36 pc. 483, subalterno 2
- variazione catastale d'ufficio n. 3192.1/2005 in atti dal 23.03.2005, l'immobile distinto nel NCEU scheda UTE n. 34532/1983 assume il seguente identificativo catastale distinto nel NCEU Fgl. 36 pc. 66, subalterno 6;
- variazione catastale per fusione n. 7395.1/2005 in atti dal 05.07.2005 la pc. 66 subalterno 6 del Fgl. 36 viene soppressa dando origine anche alla pc. 66 subalterno 509 dello stesso foglio 36

Analizzando i sopra descritti passaggi riportati si evidenziano le seguenti carenze:

Per l'unità a destinazione residenziale la sua consistenza è composta dai vani d'abitazione e uno spazio esterno di pertinenza esclusiva al piano terreno, oltre a una cantina al piano seminterrato.

Per l'appartamento

- La consistenza originaria dell'immobile era data dalla scheda protocollo n. 34532 del 19/10/1983 (allegato A) che poi veniva censita con i seguenti identificativi: foglio di mappa 36, particella 66, subalterno 6.

In seguito alle verifiche tecniche veniva riscontrata la presenza di una porzione del fabbricato costruita su pubblico demanio e venivano allora presentate due variazioni catastali .

- La prima variazione di protocollo n. 34335 del 20/05/2005 veniva presentata per migliore rappresentazione grafica togliendo la porzione costruita sul suolo demaniale e lasciando ancora attivo il subalterno 6 quale porzione di UIU unita di fatto alla sub. 506, vedi planimetria (all. B).
- La seconda variazione di protocollo n. 34312 del 20/05/2005 veniva presentata per frazionare dalla consistenza di cui sopra la porzione di abitazione costruita sul suolo demaniale con conseguente costituzione del subalterno 506 porzione di UIU unita di fatto alla sub. 5, vedi planimetria (all. C).
- Le due unità sub. 6 e 506 venivano poi unite con variazione catastale come descritta nella certificazione notarile per fusione scheda n. 7395.1/2005, protocollo n. 46032 in atti dal 05.07.2005, con soppressione delle unità sub 6, 503, 504 e 506 (e non solo la 6, come descritto dalla certificazione) dando origine alla particella 66 subalterno 509, (allegato D).

Per la presentazione delle suddette variazioni sono stati necessari le presentazioni delle seguenti istanze al catasto terreni:



- Tipo mappale protocollo 12408/2005 del 28/02/2005, in atti dal 24/03/2005, a seguito dell'ampliamento dell'edificio e costituzione particella 809 e fusione in unica particella 66 il fabbricato con spazi esterni di pertinenza, del quale è stata chiesta copia al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate.
- Tipo mappale protocollo 24483/2005 del 14/04/2005, in atti dal 10/05/2005, per soppressione della particella 809 con fusione in unica particella 66, del quale è stata chiesta copia al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Inoltre abbiamo una variazione del 15/10/2004 Pratica n. PO0064166 in atti dal 15/10/2004 (n. 64166.1/2004)

Per la cantina

- Con variazione catastale protocollo n. 19745 del 30/03/2005 si sopprimeva il sub 5 cantine a comune con l'altra abitazione per frazionare e costituire i subalterni 502, 503 (due cantine) e i subalterni 500 e 501 per due spazi di resede condominiale (all. E)
- Con variazione catastale protocollo n. 34482 del 20/05/2005 si rettificava la consistenza per migliore rappresentazione grafica del sub. 502.

Per gli spazi esterni di pertinenza esclusiva

- Con variazione catastale protocollo n. 34312 del 20/05/2005 si costituiva un area urbana la sub. 504 di mq 38,00 censita provvisoriamente in F/1
- Con Pratica n. 19750 del 30/03/2005 veniva presentata denuncia d'unità omesse.

La consistenza dell'attuale consistenza viene definitivamente rappresentata dalla seguente pratica:

- Variazione catastale protocollo n. 46032 del 05/07/2005 per la fusione dell'appartamento con la cantina e l'area urbana per costituire pertinenza esterna esclusiva (pratica n. 7394.1/2005)

Relativamente alle trascrizioni e iscrizioni registrate in conservatoria dei registri immobiliari il notaio rileva i seguenti passaggi:

Terreno - immobile distinto nel NCT Fgl. 33 pc. 45

- Il bene veniva acquistato dal sig. _____ nato il 14.08.1909 a Vernio (c.f. _____), per la piena proprietà in virtù di compravendita per atto a rogito Notaro Ugo Balestri del 19.10.1957, trascritto a Firenze il 08.11.1957 al n. 2834 del registro particolare (doc. 62).

Per le autorimesse, immobili distinti nel N.C.E.U Fg 36 pc. 483 e 66 e 487 ex scheda ute n. 34531/1983 e scheda ute n. 34532/1983

- I beni in virtù di divisione per atto a rogito Notaro Ugo Balestri del 17.11.1983, trascritto a Prato il 06.12.1983 al n. 4587 del registro particolare, in seguito all'atto il sig. _____ acquisiva il pieno possesso dell'appartamento e dell'autorimessa (doc. 54 e 63).

Il notaio nella certificazione ometteva la condivisione della cantina censita alla scheda n.



34534/1983, in comproprietà con il sig. _____ ciascuno per la quota parte di 1/2, che poi frazionata diventerà parte della consistenza dell'abitazione nei primi anni 2000.

Inoltre si dichiara che detti i beni di cui alle citate schede ricadono nella particella 483, quando in realtà in detta particella ricade il bene censito provvisoriamente dalla scheda 34531/1983 (l'autorimessa), mentre l'immobile con scheda n. 34531/1983 (appartamento) e n. 24534/1983 (cantina) fanno parte della particella 66.

Fatte queste premesse in notaio certifica le seguenti formalità:

- Per effetto della morte di _____ (c.f. _____) avvenuta il 22.02.1997 viene presentata il 23.09.1997 presso l'Ufficio del Registro di Prato certificato di denunciata successione repertorio n. 92/596, trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Prato il 17.10.1998 al n. 5997 del registro particolare (doc. 52)

Per effetto di tale successione la piena proprietà del DE CUIS relativamente agli immobili distinti nel NCT Fgl. 33 pc. 45 (terreno), e nel NCEU scheda UTE n. 34531/1983 (appartamento) e n. 34532/1983 passa a _____ nata a Vernio il 23.08.1912 (c.f. _____), _____ nata a Vernio il _____ (c.f. _____) e _____ nato a Vernio il _____ (c.f. _____) per la quota di 1/3 cadauno della piena proprietà.

Anche in questo caso il notaio omette il passaggio della proprietà della quota di 1/2 della cantina censita alla scheda n. 34534/1983, che passa a _____, _____ e _____ per la quota di 1/6 cadauno della piena proprietà (all. F).

- Per effetto della morte di _____ (c.f. _____) avvenuta il 08.12.1997 viene presentata il 27.05.1998 presso l'Ufficio del Registro di Prato certificato di denunciata successione repertorio n. 67/607 e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Prato il 13.05.2000 al n. 2669 del registro particolare e per effetto di tale successione la quota pari a 1/3 di piena proprietà del DE CUIUS relativamente agli immobili distinti nel NCT Fgl. 33 pc. 45 e nel NCEU scheda UTE n. 34531/1983 e n. 34532/1983 passano a _____ nata a Vernio il 09.10.1939 (c.f. _____) e _____ nato a Vernio il 1.07.1946 (c.f. _____) per la quota di 1/6 cadauno della piena proprietà (doc. 53).
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar La Gamba Giuseppe Antonio del 16.12.2005, numero di repertorio 100122/9128, trascritto a Prato il 21.12.2005 al n. 9017 del registro particolare



gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU al foglio di mappa 36, particella n. 66, subalterno 509 (appartamento) e particella 483, subalterno 2 (autorimessa), NCT al foglio di mappa 33, particella 45 dai sig.ri _____ (c.f. _____) e _____ (c.f. _____) passano al sig. _____ nato a _____ il 21.01.1952 (cf _____) per la piena proprietà.

- Per effetto della morte di _____ (cf _____) avvenuta il 17.05.2009, viene presentata il 10.03.2011 presso l'Ufficio del Registro di Prato certificato di denunciata successione repertorio n. 368/9990/11 e per effetto di tale successione trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Prato il 18.05.2011 al n. 3502 del registro particolare e per effetto di tale successione la piena proprietà del de cuius relativamente agli immobili distinti nel NCEU Fgl. 36 pc. 483, subalterno 2, NCEU Fgl. 36 pc. 66 subalterno 509, NCT Fgl. 33 pc. 45 passano a _____ nata a Savignano Irpino il 11.02.1928 (c.f. DLLNMR28B511471I) per la quota di 1/3 di piena proprietà e ad _____ nata a Siracusa il 21.01.1959 (c.f. _____) per la quota di 2/3 di piena proprietà (doc. 44);

Il notaio non descrive che nella successione i figli rinunciano all'eredità del padre _____:

- _____ **Giuseppe figlio, rinuncia con atto tribunale ordinario di Prato, repertorio 2410, cronologico 1926**
 - _____ **Annamaria, figlia, rinuncia con atto tribunale ordinario di Prato, repertorio 2410, cronologico 1926**
 - _____ **Lucia, figlia rinuncia con atto tribunale ordinario di Prato, repertorio 2569, cronologico 2083/09**
 - _____ **Gabriele e _____ Giulia, nipoti linea retta, rinunciano atto con atto tribunale ordinario di Prato**
 - **Vannucchi Samira, nipote, rinuncia atto tribunale ordinario di Prato rep.2185, cronologico 1675/2010**
 - **Bicciato Siria, rinuncia nipote, atto tribunale ordinario di Prato rep. 1773, cronologico 1291/2010**
- In virtù di atto a rogito Notar La Gamba Giuseppe Antonio del 18.05.2011 si procede alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità immobiliare (ex Conservatoria) di Prato il 31.05.2011 al n. 3906 del registro particolare dell'accettazione tacita di eredità di



- _____ (c.f. _____) la cui morte e avvenuta il 17.05.2009 relativamente agli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 36 pc. 66, subaletrno 509, NCEU Fgl. 36 pc. 483/2, NCT Fgl. 33 pc. 45 a favore di _____ nata a Savignano Irpino il 11.02.1928 (c.f. DLLNMR28B511471I) per la quota di 1/3 di piena proprietà
- In virtù di cessione di diritti reali a titolo oneroso per atto a rogito Notar La Gamba Giuseppe Antonio del 18.05.2011 trascritto a Prato il 31.05.2011 al n. 3907 del registro particolare, per la vendita della quota di 1/3 di piena proprietà relativamente agli immobili oggetto della procedura distinti NCEU Fgl. 36 pc. 66, sub. 509, NCEU Fgl. 36 pc. 483, sub 2, NCT Fgl. 33 pc. 45 la sig.ra _____ (c.f. _____) vende alla sig.ra _____ nata a Siracusa il 21.01.1959 (c.f. _____) (doc. 45).
 - In virtù di atto emesso dal Tribunale Ordinario Di Prato del 07.12.2020 trascritto a Prato il 07.01.2021 al n. 46 del registro particolare si procede alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità di _____ (c.f. _____) la cui morte e avvenuta il 17.05.2009 relativamente agli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 36 pc. 66, sub. 509, NCEU Fgl. 36 pc. 483, sub 2, NCT Fgl. 33 pc. 45, a favore di _____ nata a Siracusa il 21.01.1959 c.f. _____ (doc. 45).

Sui beni gravano le seguenti generalità

- Ipoteca Volontaria registro generale n. 18130 registro particolare n. 5330 del 21.12.2005 - a favore Cariprato - Cassa Di Risparmio Di Prato Spa con sede in Prato c.f. 00515340974 e contro _____ nato a _____ il 21.01.1952 (c.f. _____) per la piena proprietà - atto La Gamba Giuseppe Antonio del 16.12.2005 per Euro 296.000,00 di cui Euro 148.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni. GRAVA su NCEU Fgl. 36 pc. 66/509 (doc. 47).
- Pignoramento Immobiliare registro generale n. 9695 registro particolare n. 6708 del 29.07.2022 - a favore Amco -Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638, rappresentata e difesa dall'Avvocato Paolo Antonio Puliti (c.f. pltpnt56h12d612s), ed elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in Prato, alla Via G. Valentini n. 23/a e contro _____ nata a Siracusa il 21.01.11959 (c.f. _____) per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Prato del 18.06.2022, sino alla concorrenza di Euro 213.459,60 oltre ad interessi e spese (doc. 48).

Nella certificazione il notaio non fa invece menzione dei seguenti atti, che sono formalità essenziali ai fini della descrizione al ventennio della storia dei fabbricati:



- Atto notaio GALDO GENNARO con sede in Prato (PO) del 14/02/2005, repertorio n. 96033/16494, trascritto il 22/02/2005, al n. 2297 del reg. gen. e n. 1319 del reg. part.

In detto atto i sig.ri _____, _____, _____ e _____ acquisivano dal MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, con sede in Roma (RM), una porzione di area censita al catasto terreni al foglio di mappa 36, particella 809.

Detta unità non è altro che una piccola area di suolo demaniale sulla quale era stato costruito il fabbricato dove ricade anche l'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare (doc. 46).

- Atto notaio GALDO GENNARO con sede in Prato (PO) del 23/05/2005, repertorio n. 96913/16796, trascritto il 20/06/2005, al n. 8630 del reg. gen. e n. 4536 del reg. part., relativamente alla particella 809 che era stata poi soppressa per costituire tre unità del foglio di mappa 36, particella 66, subalterni 505, 506 e 507. i sig.ri _____,

_____ dai sig. _____ acquistavano _____ dai sig. _____ i suddetti beni (doc. 50).

- Atto notaio GALDO GENNARO con sede in Prato (PO) del 23/05/2005, repertorio n. 96913/16796, trascritto il 20/06/2005, al n. 8631 del reg. gen. e n. 4537 del reg. part., nel quale per permuta le unità contraddistinte al catasto fabbricati dal foglio 36, particella 66, subalterno 506 porzione di abitazione; subalterno 503, deposito-cantina 504 ente urbano diventano di esclusiva proprietà dei sig.ri _____ e _____

_____ per la quota di 1/2 ciascuno.

Detti beni poi saranno fusi a costituire l'intero compendio immobiliare facente parte dell'abitazione sub 509 come meglio descritta nella storia catastale (doc. 50).

- Atto notaio LA GAMBA GIUSEPPE ANTONIO con sede in Prato (PO) del 16/12/2005, repertorio n. 100122/9128, trascritto il 17/10/2022, al n. 12429 del reg. gen. e n. 8520 del reg. part., per accettazione tacita di eredità dei sig.ri _____ e _____

_____ relativamente al terreno distinto al catasto terreni al foglio 33 Particella 45 all'appartamento distinto al catasto fabbricati al foglio 36, particella 66, subalterno 509 e all'autorimessa distinto al catasto fabbricati al Foglio 36 Particella 483 Subalterno 2, in seguito alla morte della sig. _____ (doc. 49).

- Atto notaio LA GAMBA GIUSEPPE ANTONIO con sede in Prato (PO) del 16/12/2005, repertorio n. 100122/9128, trascritto il 17/10/2022, al n. 12428 del reg. gen. e n. 8519 del reg. part., per accettazione tacita di eredità dei sig.ri _____ e _____

_____ relativamente al terreno distinto al catasto terreni al



foglio 33 Particella 45 all'appartamento distinto al catasto fabbricati al foglio 36, particella 66, subalterno 509 e all'autorimessa distinto al catasto fabbricati al Foglio 36 Particella 483 Subalterno 2, in seguito alla morte del sig. _____ (doc. 50).

Viste le carenze sopra esposte, in seguito all'udienza del 19/04/2023 il procedente manifestava la disponibilità a sostenere le maggiori spese indicate dall'esperto per completare i deficit presenti della certificazione notarile.

Il GE dott. Enrico Capanna, sempre in sede di udienza dispone che l'esperto provveda a effettuare le integrazioni dovute, conferendo l'incarico al notaio Tiziano Casale con studio in Prato.

In data 13/06/2023 il sottoscritto deposita la certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'articolo 567 C.P.C. a firma del notaio Tiziano Casale con studio in Prato, contenente la descrizione di tutti i passaggi ipo-catastali relativi agli immobili oggetto della presente esecuzione.

La certificazione notarile presentata a firma del Notaio Casale a sostituzione di quella del notaio Rocco Mancuso, risulta completa ed esaustiva, per i passaggi si rimanda alla certificazione allegata alla presente (doc. 20).

Quesito n. 2

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono fabbricati e terreni.

Le unità censite al catasto fabbricati sono composte da una civile abitazione e una autorimessa, poste nel comune di Vernio, via Ponticino n.c. 19.

Nel complesso in cui si trovano i beni vi sono due edifici. Il fabbricato principale composto da varie unità a destinazione di civile abitazioni e accessori, l'altro composto da due autorimesse. Abbiamo inoltre spazi pertinenziali a comune ed esclusivi.

I beni si trovano nella zona periferica di Vernio, verso nord ma vicina al nucleo centrale del paese.

Di seguito saranno meglio descritti i beni.

Abitazione

L'unità per civile abitazione fa parte di un fabbricato della tipologia di case a schiera di vecchia data di edificazione con tipologia costruttiva in muratura, orditure in legno e latero-cemento, infissi e oscuramenti in legno e alluminio.

Posta in Vernio via Ponticino 19, è articolato su due livelli con accessi indipendenti

Il piano terreno ha accesso dalla porta a sinistra, per chi giunge nel resede a comune dalla pubblica via e guarda il fabbricato.

L'unità attualmente è composta da un unico ambiente di soggiorno-pranzo con angolo cottura dal quale si accede a due camere, disimpegno con ripostiglio, servizio igienico e sottoscala.

Al piano seminterrato abbiamo una cantina individuabile dalla prima porta di accesso da uno spazio esterno di proprietà demaniale sul tergo del fabbricato.

Nel compendio immobiliare abbiamo inoltre spazi esterni di resede esclusivo a sinistra dell'edificio per chi guarda il fabbricato dal resede prospiciente la pubblica via.

La superficie calpestabile dell'unità risulta la seguente:



Abitazione – 82,75 mq

Cantina – 14,38 mq

Resede – 38,10 mq

Superfici determinate dal rilievo e ricostruzione grafica effettuata dal sottoscritto (doc. 14, 15, 16, 18, 18).

Per il resede la superficie è stata determinata dalla planimetria catastale, in quanto i confini non sono fisicamente esistenti.

Il bene risulta essere identificato al catasto fabbricati del Comune di Vernio al foglio di mappa 36, particella 66, subalterno 509, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 110 mq, escluso le aree scoperte 106 mq, rendita catastale € 266,49, via Ponticino snc, piano seminterrato e terra.

L'unità posta in una zona marginale del paese, versa in mediocre stato di conservazione, con impianti datati, l'impianto di riscaldamento attualmente è composto da un termo-camino e una stufa posta nel disimpegno del servizio igienico (la proprietà riferisce che la caldaia non è funzionante da tempo). L'impianto di smaltimento liquami è un manufatto molto vecchio da sostituire con uno adeguato alle vigenti normative. Gli impianti sono ormai datati e non rispondenti alle vigenti normative

Il tutto come meglio rappresentato (evidenziato in giallo ove necessario) dalla planimetria catastale allegata (doc. 8), elaborato planimetrico (doc. 6), estratto di mappa catastale (doc. 7) e certificato catastale (doc 9), si precisa che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, come sarà meglio descritto nella risposta al quesito n. 4.

Detti beni hanno parti individuate nell'elaborato planimetrico ed in particolare il subalterni 500 e 501, resede a comune con le tre abitazioni presenti nel complesso.

Non abbiamo un amministratore condominiale e neppure tabelle dei millesimi di proprietà degli spazi esterni a comune che risultano essere indivisi e beni comuni non censibili.

Confinanti: prop. _____ e _____; prop. _____ e _____; parti a comune; il tutto salvo se altri.

Autorimessa posta a Vernio, via Ponticino s.n.c.

Il bene è posto di fronte all'abitazione, al piano terra di un piccolo fabbricato per autorimesse ed è individuabile dalla prima porta di accesso a sinistra per chi giunge dalla pubblica via e svolta a sinistra e poi ancora subito a sinistra.

Costruito con struttura in muratura e copertura in latero-cemento, porta di accesso con saracinesca in metallo ed è in mediocre stato di conservazione, con impianti ormai datati e non rispondenti alle vigenti normative.

La superficie lorda, da rilievo effettuato, è pari a 25,60 mq

Il bene è composto da un unico vano della superficie calpestabile di mq 22,39 ed è individuabile al catasto fabbricati al foglio di mappa 36, particella 483, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie 26 mq, rendita catastale € 79,33.

Dalla mappa catastale (doc. 7), la particella 483 ha uno spazio esterno.

Non abbiamo elaborato planimetrico, nelle planimetrie delle autorimesse non risultano spazi esterni di pertinenza esclusiva.



Anche nell'atto di divisione del 1983 notaio Balestri di Prato, si assegnano solo i due vani a destinazione di autorimessa, per gli spazi esterni si precisa solamente che restano a comune tra i due soggetti.

Si desume pertanto che il resede facente parte della particella 483 sia un ente urbano a comune con le due autorimesse presenti e mai catastalmente rappresentato, anche se è proprio di fronte all'ingresso dell'autorimessa di proprietà dell'esecutato.

Il tutto come meglio rappresentato (evidenziato in rosso ove necessario) dalla planimetria catastale allegata (doc. 9), estratto di mappa catastale (doc. 7) e certificato catastale (doc. 10).

Confinanti: strada statale 325; prop. _____, _____; prop. _____; parti a comune; il tutto salvo se altri.

Beni condominiali

I beni condominiali come meglio descritti in precedenza, sono gli spazi esterni per l'accesso ai beni di proprietà. Per il complesso immobiliare non abbiamo amministratore di condominio e non sono stati trovati atti ai quali sono allegati regolamenti e/o tabelle millesimali che indichino le quote di proprietà di ciascun condomino, se ne desume pertanto che detti beni sono a comune indiviso, senza quote proporzionali di proprietà.

Terreno

Appezamento di terreno in Vernio (PO) censito al catasto terreni al **foglio di mappa 33, particella 45**, partita 2621, qualità bosco ceduo, superficie catastale 1690 mq, reddito dominicale 0,52 €, reddito agrario € 0,26 €.

Confinanti: strada statale 325; prop. _____; _____, _____, _____, il tutto salvo se altri.

Il terreno è raggiungibile, ma senza accessi carrabili o pedonali (trattasi di bosco incolto), al km 54+100/200 della Strada Statale 325 nel comune di Vernio e risulta posto a sinistra per chi percorre la strada in direzione nord per una lunghezza di circa 40 metri lineari.

Da **certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di Vernio in data 30/10/2023 al protocollo n.8399 , il terreno risulta ricadere in area extraurbana soggetta alla disciplina del Titolo IV della L.R.n.65/2014, con le limitazioni imposte a norma della L.R.n.39/2000 e del D.Lgs.n.42/2004 (area boschiva).

Il tutto come da estratto di mappa (doc. 12), certificato catastale (doc. 11) e certificato di destinazione urbanistica (doc. 19).

A proposito di questo bene e alla luce dell'integrazione alla relazione di stima occorre compiere alcuni aggiornamenti:

L'elaborato peritale è stato depositato in cancelleria telematica il giorno 13/11/2023

A seguito dei fenomeni eccezionali del 02/11/2023, la provincia di Prato in data 22/11/2023 effettuava un sopralluogo e a seguito delle verifiche prevedeva provvedimenti per l'esecuzione di un intervento per somma urgenza per il consolidamento del versante di un appezzamento di terreno confinante con quello oggetto della presente esecuzione.

La provincia assegnava i lavori all'ingegnere Bravi Gabriele con sede in Firenze e all'impresa ANTONINI srl, con sede in bastia umbra per la messa in sicurezza del versante nella strada statale 325 all'altezza del chilometro



54+200 metri (doc. 72).

Dopo il 22/11/2023 venivano eseguite indagini e campionamenti, redatto il progetto di consolidamento e a seguire eseguito l'intervento

Il terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare si trovava esattamente nel mezzo tra la frana avvenuta nel terreno a confine verso sud e un compluvio delle acque di scolo dei campi sul confine della proprietà a nord, come ben si evince dall'estratto della relazione tecnica redatta dal tecnico incaricato (doc 72), dove il sottoscritto ha riportato la particella catastale dell'appezzamento in oggetto per una miglior chiarezza.

Con l'intervento venivano eseguite terre armate su tutta la falda comprendendo anche la porzione della sig.ra _____ probabilmente per maggior cautela.

Si allegano (doc.) e foto aggiornate del terreno scattate dalla SS325.

In relazione al valore stimato del bene nell'elaborato depositato è pari a € 2.300,00 per circa 1700 mq di superficie e alla luce dell'esiguo valore dell'immobile non risulta plausibile procedere a un deprezzamento del valore.

Quesito n. 3

Nell'atto di pignoramento immobiliare si descrivono i tre beni oggetto del pignoramento, ma **sono presenti alcuni errori.**

In generale **si omettono i confinanti per tutti i beni, e i piani in cui si trovano appartamento e autorimessa.**

Abbiamo inoltre un **errore sulla descrizione dell'autorimessa in quanto la si qualifica come fabbricato per civile abitazione** quando invece è un fabbricato indipendente a destinazione di autorimessa.

Tuttavia con gli estremi catastali indicati nell'atto di pignoramento, confrontando le planimetrie, le mappe, gli elaborati planimetrici e la documentazione in atti presso l'agenzia delle entrate – ufficio del territorio, gli immobili risultano essere chiaramente individuabili (doc. da 5 a 12).

Quesito n. 4

In seguito al rilievo svolto dal sottoscritto e al confronto con la planimetria catastale in atti, si rileva che le planimetrie catastali in atti dell'appartamento e autorimessa non corrispondono allo stato dei luoghi e alla consistenza censita, come meglio evidenziato negli elaborati grafici (doc. 16, 17 e 18).

Per l'abitazione, oltre a differenza di sagoma che non rientrano nelle tolleranze dimensionali, abbiamo anche una diversa distribuzione degli spazi interni (doc. 16).

Per l'autorimessa (doc. 17) la planimetria catastale rappresenta lo stato dei luoghi, se pur con errori grafici, che nel complesso, non rientrano nelle tolleranze dimensionali.

Sul resede insiste una tettoia e parte di un ripostiglio costruito a cavallo del confine con il demanio pubblico (doc. 18).

Per aggiornare la posizione catastale occorrerebbe una procedura DOCFA per l'aggiornamento della planimetria, ma la stessa non può essere aggiornata per quanto meglio descritto alla risposta al successivo quesito n. 6) e finché non viene regolarizzata la posizione urbanistica.

Quesito n. 5

Gli strumenti urbanistici comunali vigente (regolamento urbanistico), inquadrano i **fabbricati** nelle Zone



omogenee A - Parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o particolare pregio ambientale e ricadenti nell'art. 84 - Preesistenze di Origine Rurale (POR), tipologia Art. 16 Ristrutturazione edilizia di tipo ril (doc. 13).

L'appezzamento di **terreno** invece ricade nelle Zone omogenee E - Parti di territorio destinato ad usi agricoli - elementi di valore e risorse ambientali – qualificati come boschi.

Da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vernio in data 30/10/2023 al protocollo n.8399 , il terreno risulta ricadere in area extraurbana soggetta alla disciplina del Titolo IV della L.R.n.65/2014, con le limitazioni imposte a norma della L.R.n.39/2000 e del D.Lgs.n.42/2004 - area boschiva (doc. 19).

Quesito n. 6

L'intero edificio per abitazione è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Dai documenti forniti *dall'amministrazione comunale, servizio istanze edilizie* per il complesso, la prima istanza di cui si trova traccia è la Licenza Edilizia n.ro 122/53 per l'ampliamento del fabbricato, protocollata al Comune di Vernio al numero 5346 del 01/08/1953 e rilasciata in data 13 agosto 1953, richiedente _____.

In seguito il Comune di Vernio attribuisce all'immobile le altre istanze edilizie:

- Licenza edilizia per ampliamento per la realizzazione di due servizi igienici, protocollata al Comune di Vernio al numero 2391 del 29/03/1961 e rilasciata in data 11 aprile 1961, richiedenti _____ e _____.
- Licenza edilizia n. 102/66 per il rifacimento della copertura, protocollata al Comune di Vernio al numero 6000 del 04/08/1966, progetto n. 102-1966 e rilasciata in data 19/09/1966, richiedenti _____, _____ e Ciolini Dino.
- Concessione Edilizia n.ro 622/79 per ampliamento dell'edificio principale e per la realizzazione di un ampliamento del fabbricato per autorimesse protocollata al Comune di Vernio al numero 3598/79 (P.E./c n.846), rilasciata da detto Comune in data 21 luglio 1979, richiedenti _____, _____.
- Condono Edilizio, protocollato al Comune di Vernio al numero 13354 del 10/12/2004, numero d'ordine 38/2004, richiedente _____Roberto, per opere eseguite in difformità dalla licenza edilizia 622/1979, rilasciato il 28/04/2009 e ritirato il 17/05/2011.
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia per opere di manutenzione straordinaria al manto di copertura del fabbricato, protocollata al Comune di Vernio al numero 9627 del 4 settembre 1999, richiedente _____, _____, _____ e _____.
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia, protocollata al Comune di Vernio al numero 10949 in data 09 ottobre 2004, per il frazionamento e opere interne alla cantine, comunicazione fine lavori il 10/09/2005 protocollata al n. 10106 del 14/09/2005

Le pratiche sopra descritte hanno apportato solo le modifiche a porzioni dei beni, ma non hanno mai verificato e/o sanato la posizione urbanistica precedente.

Per questo motivo la rappresentazione grafica dello stato autorizzato è stata eseguita utilizzando come base il primo grafico di concessione e/o planimetria catastale in assenza di grafici di concessione (che costituiscono la



legittimità urbanistica), apportando le sole modifiche previste nelle successive istanze.

Successivamente sono stati redatti grafici dello stato di fatto e di sovrapposizione tra lo stato legittimato e quello di rilievo attuale, dove si evidenziano in giallo e rosso le difformità presenti (doc. da 14 a 18), come descritte alla risposta al quesito n. 4.

Si precisa che i grafici sono rappresentazioni di massima, al solo scopo di evidenziare le difformità presenti e che per la sua presentazione ai vari enti al fine della sanatoria, dovranno essere perfezionati e verificati con lo stato dei luoghi.

Appartamento – vedi tavola grafica n. 1 (doc. 14) e tavola grafica 5 (doc. 18)

La pratica di **condono del 2004** sana la sola zona del disimpegno, ripostiglio, servizio igienico e sottoscala, anche se pur nella pratica siano sempre presenti errori di rilievo e rappresentazione grafica.

Per la cantina **rispetto alla DIAE del 2004** abbiamo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica.

Oltre alla errata rappresentazione grafica dei beni (che era molto frequente all'epoca di presentazione delle relative pratiche), abbiamo anche un lieve incremento di superficie, mai autorizzata e di conseguenza mai versati gli oneri per l'incremento del carico urbanistico derivante.

Le difformità sono anche di natura strutturale mai formalizzate con concessioni o varianti in corso d'opera.

Si evidenzia la mancata realizzazione delle scale previste con la pratica del 1954, in luogo delle quali è stato realizzato un solaio con aumento di superficie utile abitabile.

Sul fronte principale era prevista una sola porta, mentre abbiamo una finestra e una porta; sul tergo la finestra è stata spostata.

Nel resede esclusivo abbiamo la presenza di manufatti da demolire in parte su resede privato e in parte su suolo demaniale.

Viene prevista la demolizione dei manufatti perché non sono ammissibili sanatorie per la regolarizzazione degli abusi, a causa delle distanze e delle vigenti norme urbanistiche.

Autorimessa – vedi tavola grafica n. 2 (doc. 15)

Per l'**autorimessa, rispetto alla licenza edilizia del 1979** che autorizzava l'edificazione di un ampliamento a fianco dell'esistente, abbiamo una rappresentazione grafica dei beni con differenze di sagoma e di prospetto. Come ben evidenziato nei grafici rispetto alla rappresentazione della licenza edilizia del 1979, lo stato rilevato ha differenze di sagoma e di prospetto e un intervento strutturale non autorizzato con l'ampliamento della porta di accesso.

Per questo motivo il sottoscritto ha inviato il 12/09/2023 istanza al tribunale di Prato per verificare la necessità di presentazione di sanatoria edilizia e contestuale aggiornamento catastale.

Il G.E. con ordinanza del 12/09/2023, esonerava il CTU da eseguire aggiornamenti urbanistici e catastali, richiedendo solo di quantificare i costi necessari per le opportune sanatorie, senza provvedere alla loro realizzazione, onere dell'eventuale aggiudicatario ove venisse disposta la vendita.

Pratiche e costi per sanare la posizione urbanistica e catastale.

In seguito a contatti con l'ufficio edilizia del Comune di Vernio, è stato appurato che le difformità presenti sono in sintesi:

- **per l'autorimessa** un lieve aumento di volume;



- **per l'abitazione** la mancata realizzazione della scala, la creazione di nuove aperture o lo spostamento di quelle concesse, il tutto in parziale difformità con i titoli presentati e concessi.

Le difformità presenti riguardano opere interne, esterne e opere strutturali.

Come sopra descritto analizzando lo stato dei luoghi, le difformità sono presumibilmente state realizzate in corso d'opera, in parziale difformità alle relative pratiche edilizie.

Per sanare la posizione urbanistica occorrerà prima di tutto **demolire i manufatti presenti sul resede esclusivo**, quelli su spazio demaniale non sono oggetto della presente CTU e non saranno presi in esame.

Sul resede abbiamo una tettoia costituita da struttura verticale a pali in legno e copertura a pannelli prefabbricati in materiale plastico, un piccolo ripostiglio costruito in muratura, quest'ultimo in condizioni precarie.

La demolizione si rende necessaria per insanabilità degli stessi a causa delle precarie condizioni statiche, della posizione dei manufatti, e delle distanze da confini e da fabbricati esistenti.

Da computo metrico (doc. 21) redatto seguendo i prezzi della regione toscana del 2023, il costo per la demolizione e smaltimento dei manufatti è pari a € 1970,21 oltre a IVA.

Successivamente alla demolizione potrà essere presentata pratica di sanatoria rappresentando i grafici dello stato attuale, rilevato e sovrapposto.

Occorrerà anche rappresentare in apposito grafico anche gli errori di rilevazione e/o rappresentazione grafica con apposita tavola di sovrapposizione con colori diversi dai convenzionali giallo e rosso.

Da quanto sopra analizzato e presumendo che le opere strutturali difformi siano state realizzate in corso d'opera, antecedentemente al 1981, occorrerà allegare alla pratica di sanatoria edilizia il certificato di idoneità statica redatta da un tecnico strutturista.

Per il condono dovrà essere presentata istanza di rettifica preliminarmente alla sanatoria rappresentando la sola parte oggetto di condono.

I relativi costi per sanare la posizione urbanistica delle due unità immobiliari saranno i seguenti:

Costi per la sanatoria

Spese da versare al comune di Vernio:

1. € 1000,00 per la sanzione
2. € 150,00 per i diritti di segreteria
3. € 16,00 per marca da bollo

Totale € 1.166,00 per sanzioni tasse e tributi da versare in Comune

Spese tecniche:

4. indagine preliminare e studio di fattibilità - 300€
5. rilievo stato di fatto ed elaborazioni grafiche (attuale-rilevato-sovrapposto) - 1.200,00 €
6. pratiche urbanistiche - 1.500,00 €
7. Certificato Idoneità Statica = 800,00 €

Totale spese tecniche € 3.800,00 oltre a IVA e CAP

Per la rettifica del condono

Spese da versare al comune di Vernio:

1. € 150,00 per i diritti di segreteria



2. € 16,00 per marca da bollo

Totale € 166,00 per tasse e tributi da versare in Comune

Spese tecniche:

1. Pratica di rettifica ed elaborazioni grafiche (attuale-rilevato-sovrapposto) - 1.200,00 € per spese

Totale spese tecniche € 1.200,00 oltre a IVA e CAP

In totale le spese tecniche per la procedura comunale saranno pari a € 5.000,00 oltre IVA al 22% e CAP al 4 o 5% a seconda della cassa di appartenenza e spese per comune pari a € 1.332,00.

L'aggiornamento delle planimetrie catastali è da presentare contestualmente o successivamente alla sanatoria, altrimenti l'aggiornamento catastale rappresenterebbe una situazione urbanisticamente illegittima e conseguente segnalazione di abuso edilizio.

Per gli aggiornamenti delle planimetrie catastali i costi sono i seguenti:

1. Aggiornamento catastale, procedura DOCFA per due unità immobiliari (€ 400,00 per ogni unità) – € 800,00 oltre IVA al 22% e CAP al 4 o 5% a seconda della cassa di appartenenza

2. Tasse e tributi catastali (€ 50 per ogni unità) - € 100,00

In totale le spese tecniche per la procedura catastale saranno pari a € 800,00 oltre IVA al 22% e CAP al 4 o 5% a seconda della cassa di appartenenza e di spese per diritti e tributi pari a € 100,00.

Il tutto per un totale di

- € 7.359,04 con IVA al 22%, con CAP al 4%,

- € 1.432,00 spese da versare al Comune di Vernio

Per un complessivo di € 8.791,04

A questo dovrà essere aggiunto le spese alla demolizione dei manufatti pari a € 1970,21 oltre a IVA al 22% per un costo totale di € 2.403,65

L'assegnatario dovrà inoltre valutare i costi per eventuale riconfinamento per la porzione di resede che sembra sconfinare sul demanio.

Quesito n. 7

Stante alle caratteristiche i beni sono già divisi in unità immobiliari ben distinte e vendibili separatamente.

Il **terreno** può essere venduto in singolo lotto; per superficie, accessi e qualificazione di bosco non conviene frazionare per vendere in più unità, poiché non si avrebbe un maggior guadagno o una migliore vendibilità.

Il tutto anche a causa dell'esiguo valore del bene e del costo per le spese tecniche di frazionamento, che risulterebbero molto alte in proporzione ai valori in gioco.

Il complesso edificato, come visto è composto da una unità per civile abitazione con accessori e una unità a destinazione di autorimessa.

Per motivazioni tecniche, di dimensioni e per la posizione in cui si trovano i beni, non è conveniente la divisione in lotti autonomamente godibili per eseguire vendite separate.

Detta scelta risulta essere motivata da esigenze funzionali e di appetibilità dei beni, in quanto la strada di accesso al complesso edilizio è molto stretta e non permette il parcheggio di vetture, anche la corte a comune è di esigue dimensioni per garantire il parcheggio e passaggio in sicurezza di pedoni.

L'abitazione sarebbe deprezzata per mancanza di spazi a parcheggio, l'autorimessa non avrebbe appetibilità se



non per le poche case che si trovano nei dintorni.

Alla luce di quanto sopra esposto la vendita per unità singole (abitazione e autorimessa) risulta sconveniente, se non con un deprezzamento del valore dell'abitazione.

Quesito n. 8

Il debitore esecutato risulta essere proprietario per l'intera consistenza immobiliare dei beni oggetto della presente perizia

Alla luce di quanto più ampiamente descritto nella risposta al quesito n. 7, si può vendere il terreno e l'appartamento con accessori in due lotti diversi.

Non risulta essere conveniente la divisibilità in più lotti dell'abitazione e autorimessa

Il tutto anche nel rispetto dei disposti di cui all'art. 577 cpc, art. 846 cc e L. 1078/1940.

Si precisa che il terreno è a destinazione agricola e pertanto valgono le norme sulla alienabilità dei beni.

Di seguito e in risposta al successivo quesito n. 13, si procederà alla stima del valore dei beni in due lotti: terreno e abitazione con accessori, il cui valore è in carico totalmente alla parte esecutata.

Quesito n. 9

Il terreno è un bosco incolto e quindi non utilizzato

L'abitazione e suoi accessori risulta essere occupata dallo stesso soggetto esecutato con la sua famiglia.

Dalla comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, la sig.ra _____ non contratti di locazione registrati per i beni di sua proprietà (doc. 24).

I beni sono passati nel possesso alla sig.ra _____ dal 2011 in virtù di vari atti di compravendita come meglio descritti nella risposta al quesito n. 1, tra questi l'atto in cui si passa la piena proprietà è la compravendita del 18 maggio 2011, autenticato nelle firme dal Notaio dr. Giuseppe Antonio La Gamba con studio in Prato, repertorio n. 111973, trascritto presso i RR.II. di Prato in data 31 maggio 2011 al n. 3907 Reg. Part (doc. 45 e 69).

Il pignoramento è stato notificato al soggetto in data 18/06/2022, successivamente all'entrata nel pieno possesso dei beni.

Da certificato storico di residenza (doc. 22 e 69) la sig.ra _____ risulta essere residente nel Comune di Vernio nell'abitazione di via del Ponticino 19 fin dall'anno 2004.

Dallo stato civile la sig.ra _____ risulta essersi spostata con il sig. _____ nato a Panni il 06/06/1961, in data 23/09/2017 (doc. 22).

Dallo stato civile la sig.ra _____ risulta essersi spostata con il sig. _____ nato a _____ (FG) il 21/01/1952, in data 06/09/202008 (doc. 70)

Stante al certificato di famiglia la sig.ra _____ risiede nell'appartamento con la propria famiglia costituita dal sig. _____ e la sig.ra _____ (doc. 23 e 71)

Se ne desume che l'abitazione e suoi accessori costituiscono beni ad uso di abitazione principale dell'esecutato.

Quesito n. 10

Per quanto descritto alla risposta al quesito 9, l'unità immobiliare è abitata dall'esecutata e da i suoi familiari.

Quesito n. 11

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione e annessa cantina, per una piccola porzione allo spigolo



nord/ovest, di mq 3 insiste la servitù di acqua pubblica essendo l'area e i manufatti ivi insistenti posizionati all'interno dell'alveo del fosso Bragola; inoltre detta area ricade in zona V/1, sottoposta a vincolo fluviale.

Vincoli sono trascritti nell'atto notaio Galdo di Prato, repertorio 96033/16494, registrato a Prato il 22/02/2005, registro generale n. 2297, registro particolare n. 1319 (doc. 46 e 64).

Nel terreno abbiamo il vincolo del terreno agricolo e area boschiva.

Dagli atti analizzati, non vi sono altri vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità o di servitù attivi e passivi presenti nei beni.

Oltre a quella oggetto della presente esecuzione immobiliare non abbiamo altre domande giudiziali sui beni.

Ad oggi non risultano altre formalità accese nei confronti dell'immobile come risulta dall'elenco prodotto in allegato (doc. 36).

Per le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale si fa riferimento alla risposta al quesito 6, dove sono dettagliati gli importi da corrispondere.

Quesito n. 12

Il fabbricato non ha un condominio costituito in quanto per sua natura assimilabile a terra-tetto con spazi a comune con altre unità immobiliari, ma per gli stessi non risulta costituito condominio e neppure di spese condominiali da eseguire.

In seguito alla richiesta del sottoscritto alla proprietà la stessa dichiara che non vi sono state spese sui beni a comune e che pertanto non vi sono pendenze condominiali

Per quanto riguarda i diritti demaniali, sono stati trascritti con atto di compravendita notaio GALDO GENNARO con sede in Prato (PO) del 14/02/2005, repertorio n. 96033/16494, trascritto il 22/02/2005, al n. 2297 del reg. gen. e n. 1319 del reg. part. (doc 64).

Quesito n. 13

Per la stima di due beni per i quali abbiamo beni di natura diversa

Procederemo di seguito alla stima con dei metodi di valutazione diversi per il terreno e i fabbricati per quanto descritto possono essere venduti in lotti separati, **Lotto 1 - appartamento e autorimessa e Lotto 2 - Terreno.**

Per la descrizione, caratteristiche dei beni e del contesto in cui si trovano si farà riferimento a quanto meglio descritto alla risposta al quesito n. 2.

VALUTAZIONE DI STIMA PER I FABBRICATI

In generale per avere un termine oggettivo sui criteri di valutazione e di determinazione delle superfici, faremo riferimento a quanto stabilito dal **Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138**, del quale saranno richiamati i criteri specifici utili per la presente stima.

Art. 3 - Determinazione dell'unità di consistenza – “L'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'**allegato B**, è il metro quadrato di superficie catastale. I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'**allegato C** al presente regolamento. Le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane, di cui al comma 1, sono determinate con riferimento alla suddetta unità di superficie.”

Dall'allegato B l'appartamento e sue unità accessorie rientrano nel gruppo R e in particolare R1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui per la civile abitazione e R4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree



private, locali per rimesse di veicoli, per il posto auto coperto.

In sintesi l'Allegato C - Norme Tecniche per la Determinazione della Superficie Catastale delle Unità Immobiliari a Destinazione Ordinaria, citando solo la norma per quanto di interesse, stabilisce che nei Criteri per i gruppi "R":

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo R, in generale la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli,

ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 e' computata nella misura del 50 per cento

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Stante alle planimetrie catastali e al rilievo e restituzione grafica dello stato attuale effettuato dal sottoscritto (doc. da 14 a 18), verrà determinata la superficie dell'immobile reale e convenzionale e si procederà alla determinazione del valore economico dei beni.

Alla luce di quanto sopra esposto di seguito, si determina la superficie netta, lorda e commerciale-convenzionale e di seguito il valore economico dei beni.

Calcolo Superficie Netta

Abitazione – mq 82,75

Cantina (vano accessorio con accesso indiretto) – mq 14,38

Resede – mq 38,10

Autorimessa – mq 22,39

Calcolo Superfici Lorde

Abitazione – mq 101,76



Cantina (vano accessorio con accesso indiretto) – mq 19,20

Resede – mq 38,10

Autorimessa – mq 25,60

Calcolo Superfici Lorde Convenzionali o Commerciali

Abitazione – mq 101,76

Cantina (vano accessorio con accesso, computata indiretto al 30%) – mq 4,80

Resede (computato al 10%) – mq 3,81

Autorimessa – mq 25,60 (da computare al 50% nel caso di valutazione complessiva mq 12,80)

Di seguito eseguiremo le stime dei valori immobiliari dell'appartamento e dei suoi accessori

Per determinare il valore dei beni e avere un termine oggettivo di valutazione del bene si è fatto riferimento a tre metodi di stima:

1. Il calcolo eseguito sulla base dei prezzi unitari da stime dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), organo ufficiale dell'agenzia delle Entrate per l'esecuzione degli accertamenti immobiliari
2. Il metodo comparativo diretto, il cosiddetto Market Comparison Approach (MCA), che con il sistema di stima formano un procedimento integrato di confronto dell'immobile con un numero apprezzabile di altri simili di cui è conosciuto il prezzo tramite l'esame degli atti di compravendita e dei prezzi da essi derivanti.
3. Il metodo comparativo di analisi diretta con il sistema Asking Price che analizza le richieste dei venditori per immobili di analoghe caratteristiche e posizione.

VALUTAZIONE DI STIMA PER IL TERRENO

La valutazione farà riferimento alla consistenza catastale e ai valori tabellari del catasto e ad annunci immobiliari.

Il terreno è censito come bosco ceduo della superficie di 1.690,00 mq.

STIMA ABITAZIONE E ACCESSORI – LOTTO 1

METODO OMI

L'OMI è una banca dati dell'Agenzia delle Entrate, che stabilisce i valori di compravendita dei beni immobiliari, basati su un'analisi della media dei prezzi di mercato, suddividendoli per tipologia, ubicazione e destinazione, desumendo i dati dagli atti di compravendita.

I dati sono prefissati dall'Ufficio del Territorio ed aggiornati semestralmente.

L'OMI si basa sia sul fattore posizionale, sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari. Ogni territorio comunale è stato segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in quella data zona omogenea.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale (le zone OMI), sono



state individuate fasce di aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune che rispecchiano, in generale, una area urbanisticamente consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Dalla zonizzazione OMI, l'area in cui si trovano gli immobili, è classificata come "**Centrale/San Quirico (Capoluogo Comunale) - Mercatale di Vernio – Sant'Ippolito di Vernio - Celle**", codice zona **B1**, microzona **1** (doc. 25).

Al primo semestre 2023, per le abitazioni civili, in stato conservativo normale il valore di mercato viene stabilito da 950,00 a 1.350,00 € per ogni metro quadrato di superficie convenzionale lorda.

Per le abitazioni di tipo economico il prezzo, in stato conservativo normale il valore di mercato attribuito da 850,00 a 1.250,00 € per ogni metro quadrato di superficie convenzionale lorda.

Per quanto sopra e alle caratteristiche del bene, alla localizzazione, nella considerazione anche degli spazi condominiali a disposizione, come anche meglio descritte alla risposta al quesito n. 2, in determinazione soggettiva il **valore attribuito al costo unitario dell'appartamento è pari a € 1.050,00.**

Il valore del posto auto sarà trattato come bene autonomo con sua valutazione indipendente.

Per i posti auto scoperti, il valore di mercato attribuito da OMI varia da 550,00 a 750,00 €, in determinazione soggettiva il **valore stabilito al costo unitario del posto auto è pari a €/mq 600,00.**

Alla luce di quanto sopra esposto il valore desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'unità immobiliare risulta la seguente:

Appartamento – 110,37 mq x 1.050,00 €/mq = 115.888,50 €

Autorimessa – 25.60 mq x 600,00 €/mq = 15.360,00 €

Totale del valore economico dei beni – € 131.248,50 (euro centotrentumiladuecentoquarantotto/50)

METODO COMPARATIVO

Per il Metodo comparativo viene preso a riferimento le **Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie** redatta da ABI – Associazione Bancaria Italiana, la cui definizione del suo obiettivo, consiste nella determinazione, attraverso processi e metodi definiti, del valore di mercato dei beni immobiliari.

Il tutto tramite un sistema che si rivolge al perito che applica uno standard estimativo e che redige il rapporto di valutazione.

I principi e i concetti generali per svolgere una valutazione immobiliare sono espressamente indicati con riferimento agli standard internazionali.

I requisiti e il contenuto del rapporto di valutazione sono presentati nei termini generali e particolari come indicazioni operative riguardanti anche il tema della documentazione a corredo del rapporto di valutazione.

Questi requisiti specificano i metodi di valutazione adottati a livello internazionale: il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario o reddituale e il metodo dei costi.

Il metodo adottato per la presente stima è quello del confronto del valore di mercato con il sistema comparativo.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: "*l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni?*".



Tale definizione è peraltro simile a quella dei criteri degli standard di valutazione internazionale.

Lo scopo è quello di valutare un prezzo di mercato per immobili di simile destinazione d'uso, caratteristiche, posizione e appetibilità.

Il prezzo di mercato è rappresentato dal valore della compravendita espresso dall'appetibilità di una caratteristica tipologia di unità.

Da questo, desumendo la consistenza del bene si stabilisce un prezzo unitario medio che si calcola dividendo il prezzo totale per la superficie che esprime la caratteristica dell'immobile considerato.

Il mercato immobiliare è articolato in sotto-mercati (segmenti o zone) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione.

L'individuazione del segmento di mercato è necessaria per svolgere la comparazione tra l'immobile da valutare e gli immobili simili di prezzo noto. Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato

In sintesi il procedimento di stima adottato presuppone l'individuazione di immobili simili a quello oggetto della stima, nel contesto specifico spazio-temporale nel quale si collocano e nei loro caratteri particolari.

La stima del valore di mercato con la tecnica del metodo di mercato e del sistema di stima, formano un procedimento integrato di stima pluriparametrica del valore economico attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili simili, in linea di principio contrattati di recente e di prezzo noti. Si tratta di una procedura sistematica di comparazione in base alle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili suggerita dalle citate "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie".

Il Metodo di mercato si può applicare a tutti i tipi d'immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni e provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione.

La metodologia di stima richiede di individuare il segmento di mercato nel quale collocare l'immobile materia di valutazione secondo la sua ubicazione e le sue qualità intrinseche (caratteristiche).

Si tratta inoltre di indagare e qualificare le condizioni del mercato di riferimento nel momento in cui si esprime il giudizio di stima e di individuare un numero adeguato di immobili di cui sia noto il prezzo e le caratteristiche, tali da poterli ritenere "comparabili" all'immobile, per procedere infine alla stima del valore di mercato di quest'ultimo.

Per questo metodo il sottoscritto ha eseguito due sistemi.

- Il PRIMO SISTEMA con la **comparazione dei prezzi desunti dagli atti di compravendita con ricerche all'ufficio del territorio;**
- il SECONDO SISTEMA con la **valutazione diretta del valore degli annunci immobiliari con ricerche nelle pubblicità di vendite delle agenzie immobiliari.**

Entrambe i sistemi in generale analizzano e selezionano i seguenti dati:

- Localizzazione (ubicazione geografica e/o economica)
- Il tipo di contratto (compravendita, permuta, divisione, leasing, ecc.)
- La destinazione (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ecc.)



- La tipologia immobiliare (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.)
- La tipologia edilizia (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.)
- La dimensione (se unità piccole, medie o grandi)
- La forma di mercato (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta)
- I caratteri della domanda e dell'offerta (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.)
- Il livello del prezzo - ciclo immobiliare (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione)
- Il filtering (rappresenta l'aspetto socio-economico del segmento immobiliare: può essere nullo, in fase di crescita o in fase decrescente).

PRIMO SISTEMA

Con il sistema *Market Comparison Approach*, sono state ricercate in conservatoria dei RR.II. le trascrizioni per vendite di immobili, aventi la stessa zona, caratteristiche espositive, di tipologie costruttive e impiantistica, nonché del periodo di costruzione.

In particolare nella zona nello stesso foglio di mappa catastale di appartenenza, vi sono molti beni che possono avere caratteristiche simili.

La ricerca poi si è affinata tramite la consultazione delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate per l'individuazione degli identificativi catastali, della sua destinazione d'uso e rendita (categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo civile e rendita € 266,49).

Eseguendo una ricerca sul foglio di mappa 36 per immobili di categoria A/3 abitazioni di tipo civile, sono stati trovati 225 immobili, dei quali sono stati selezionati 65 con rendita simile.

Di questi sono state individuati varie unità che per posizione, aspetto e caratteristiche fossero simili a quello in oggetto (doc. 26).

Sono state svolte successivamente ricerche in conservatoria per verificare la presenza di trascrizioni di atti tra vivi degli ultimi tre anni.

Nel periodo selezionato, sono stati individuati tre atti di compravendita e acquisiti i titoli ed elaborati grafici per determinare il prezzo di vendita, la consistenza e il prezzo al metro quadrato.

Di seguito saranno analizzati i campioni trovati:

1. **Terratetto e ripostiglio con resede**, posto nel Comune di Vernio, in via Borgo 4, (doc 27).

Appartamento censito al CF di Vernio al F. 36, P 127, sub. 502

Atto di compravendita del 26/04/2022, notaio G. Galdo, con studio in Prato, rep. 122360, raccolta 35801, trascritto a Prato il 05/05/2022, al R.G. n. 5533, R.P. n. 3817

Prezzo pattuito € 90.000,00

Consistenza immobiliare espressa in superficie lorda è la seguente:

Appartamento – mq 85,27

Terrazzi – mq 10,20

Soffitta – mq 23

Soffitta con accesso indiretto – mq 4,10

Per cui seguendo la determinazione della superficie convenzionale come da DPR 138/98, all. C abbiamo:



Appartamento – mq $85,27 \times 100\% = 85,27$ mq

Terrazzi – mq $10,20 \times 30\% = 3,06$ mq

Soffitta – mq $23 \times 50\% = 11,50$ mq

Soffitta con accesso indiretto – mq $4,10 \times 25\% = 1,02$ mq

Il totale della superficie convenzionale è pari a mq 99,83

Se dividiamo il prezzo pattuito per la superficie convenzionale otteniamo il prezzo unitario pari a € 901,53 per ogni metro quadrato di superficie convenzionale

2. **Appartamento disposto su due livelli di un edificio** composto da varie abitazioni posto nel Comune di Vernio, piazza del Comune 13 (doc 28).

Appartamento censito al CF di Vernio al F. 36, P 179, sub. 501 e P. 180 S 501

Atto di compravendita del 03/08/2022, notaio B. Morgigni, con studio in Prato, rep. 91376, raccolta 20301, trascritto a Prato il 05/08/2022, al R.G. n. 10271, R.P. n. 7117

Prezzo pattuito € 37.000,00

La consistenza immobiliare espressa in superficie lorda è la seguente:

Appartamento – mq 80,00

Terrazzi – mq 4,50

Cantina/Ripostiglio con accesso indiretto – mq 23

Per cui seguendo la determinazione della superficie convenzionale come da DPR 138/98, all. C abbiamo:

Appartamento – mq $80 \times 100\% =$ mq 80,00

Terrazzi – mq $4,50 \times 30\% =$ mq 1,35

Cantina con accesso indiretto – mq $23 \times 25\% =$ 5,75 mq

Il totale della superficie convenzionale è pari a mq 87,10

Se dividiamo il prezzo pattuito per la superficie convenzionale otteniamo il prezzo unitario pari a € 424,80 per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionale.

3. **Terratetto e ripostiglio con resede**, posto nel Comune di Vernio, in via Borgo 34, (doc 38).

Appartamento censito al CF di Vernio al F. 36, P 116, sub. 500 e ripostiglio F. 36, P. 878.

Atto di compravendita del 29/11/2022, notaio B. Morgigni, con studio in Prato, rep. 90519, raccolta 19725, trascritto a Prato il 02/12/2021, al R.G. n. 14608, R.P. n. 9651

Prezzo pattuito € 29.557,00

Consistenza immobiliare espressa in superficie lorda è la seguente:

Appartamento – mq 107,44

Resede – mq 25,40

Ripostiglio – mq 4,72

Per cui seguendo la determinazione della superficie convenzionale come da DPR 138/98, all. C abbiamo:

Appartamento – mq $107,44 \times 100\% =$ 107,44 mq

Resede – mq $25,40 \times 10\% =$ 2,54 mq



Ripostiglio – mq $4,72 \times 25\% = 1,18$ mq

Il totale della superficie convenzionale è pari a mq 111,16

Se dividiamo il prezzo pattuito per la superficie convenzionale otteniamo il prezzo unitario pari a € 265,98 per ogni metro quadrato di superficie convenzionale detto valore è molto fuori dai parametri determinati e pertanto verrà scartato per non alterare la stima.

Facendo la media dei prezzi unitari ricavati dagli atti di compravendita otteniamo il prezzo unitario pari a € 663,16 per ogni metro quadrato di superficie convenzionale.

SECONDO SISTEMA

Si procederà al metodo comparativo con il sistema *asking-price*, che tra tutti è il sistema meno attendibile perché esamina l'offerta di vendita, ma si tratta di un prezzo soggettivo, sottoposto al ribasso per il margine della trattativa tra il venditore e l'acquirente, che usualmente avviene.

Proprio a causa di queste criticità saranno selezionati solo gli annunci più affidabili, cioè che si allineano con i prezzi determinati con i due precedenti sistemi descritti.

Il sistema servirà per avere un termine di raffronto con l'offerta del mercato immobiliare della zona.

Le ricerche sono state svolte tramite annunci immobiliari presenti sulla zona da siti attendibili come *il borsino immobiliare* o *immobiliare.it*, *casa.it*.

Dalle consultazioni sono state trovate le seguenti quotazioni:

Borsino Immobiliare

1. per abitazioni in stabili civili in San Quirico Capoluogo Comunale Mercatale di Vernio, San Ippolito di , la quotazione media è pari a € 84.014,00 per un immobile di caratteristiche simili a quelle in oggetto con una superficie commerciale di 108 mq e un valore al metro quadrato pari a €/mq 777,91 (doc 30), che arrotondiamo a €/mq 777,91 per i margini di trattativa descritti.

Immobiliare.it, il sito *casa.it* non è stato preso in esame perché ha gli stessi annunci del primo.

1. appartamento in zona centrale, prezzo richiesto € 100.000,00, superficie 100 mq, con un valore al metro quadrato pari a €/mq 1.000,00 (doc. 31).
2. Appartamento in San Quirico di Vernio Mercatale – Trilocale, prezzo richiesto € 95.000,00, superficie 90 mq, con un valore al metro quadrato pari a €/mq 1.055,00 (doc. 32).
3. Appartamento in San Quirico di Vernio Mercatale, prezzo richiesto € 80.000,00, superficie 96 mq, con un valore al metro quadrato pari a €/mq 833,33 (doc. 33).

Dai siti di annunci immobiliari il prezzo medio di offerta di vendita è pari a €/mq 962,96.

Considerando una trattativa nella compravendita, ormai usuale nella zona, si può ipotizzare che il prezzo di vendita possa essere €/mq 900,00.

Se facciamo una media tra la quotazione del borsino immobiliare e immobiliare.it il costo unitario da metodo diretto con il sistema asking-price è pari a €/mq 839,00.

I prezzi determinati con il metodo comparativo sia con sistema *Market Comparison Approach*, sia con *Asking-Price* danno valori simili che possiamo arrotondare in €/mq 751,58.



Il valore degli immobili con il sistema comparativo, inserendo l'autorimessa nella superficie convenzionale al 50%, (perché non reperibili annunci o contratti di queste sole unità) è il seguente:

Superficie Commerciale = $110,37 + 25,60 \times 50\% = 123,17$ mq

Valore unitario – 751,58 €/mq

Valore immobile – 92.572,47 (euro novantaduemilacinquecentosettantaduemila/47).

DETERMINAZIONE PREZZO DELL'APPARTAMENTO E ACCESSORI

Il valore di stima dell'immobile per la presente esecuzione desunto da quotazioni OMI e METODO COMPARATIVO sarà la media matematica dei due sistemi e pertanto:

Valore Economico Metodo OMI – Valore € 131.248,50;

Valore Economico Metodo Comparativo – Valore € 92.572,47;

Il valore medio - € 111.910,48 (euro centoundicimilanovecentodiecimila/48).

Da questo dovranno essere tolte le spese per regolarizzare gli immobili complessivamente pari a € 11.194,70, comprensivi di IVA e CAP al 4% e pagamento di tributi, sanzioni e diritti come descritte alla risposta al quesito 6.

Il valore definitivo detratte le spese di regolarizzazione sarà pari a € 100.715,49 arrotondato a € 100.000,00 (euro centomila/00), di cui ripartendo in proporzione i due immobili hanno i seguenti valori:

- Appartamento € 89.607,86
- Autorimessa € 10.392,14

STIMA TERRENO – LOTTO 2

Per il terreno saranno adottati gli stessi criteri di stima sopra descritti

METODO OMI

In questo caso la quotazione dell'osservazione del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate farà riferimento ai valori agricoli medi sempre redatti dall'Agenzia delle Entrate (doc 33A).

I **valori agricoli medi** sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali.

I dati sono pubblicati sui bollettini regionali.

Le più recenti valutazioni purtroppo risalgono al 2010 e per avere un termine oggettivo saranno ragguagliate con il la rivalutazione ISTAT degli ultimi 13 anni.

Nel Comune di Vernio il valore per il bosco d'alto fusto varia da 6.408,00 a 4.938,00 € per ogni ettaro.

Facendo la media abbiamo un valore di € 5.673,00 per ettaro al 2010.

Con la rivalutazione ISTAT il valore aggiornato è pari a € 7.255,77 per ettaro

La consistenza del terreno è 1690 mq

Il valore del terreno da quotazioni OMI è di € 1.226,22

METODO COMPARATIVO

SISTEMA MARKET COMPARISON APPROACH

Abbiamo svolto una ricerca di compravendite effettuate negli ultimi 10 anni sullo stesso foglio catastale e rendita catastale simile, ma non risultano atti di compravendita pertinenti.



E' stata trovata la vendita con prezzo a corpo di un edificio e vari appezzamenti di terreno, quindi il prezzo al metro quadrato non risulta determinabile.

Abbiamo invece numerose denunce di successione ma ovviamente non rilevanti ai fini della determinazione del prezzo.

SISTEMA ASKING-PRICE

Il borsino immobiliare non svolge ricerche per terreni agricoli, sono state svolte ricerche su immobiliare.it e casa.it e sono stati selezionati i seguenti annunci co simili caratteristiche:

- **Terreno agricolo in Vernio a coltivazione di oliveto** (doc. 33B)

Prezzo richiesto € 22.000,00

Superficie mq 6.310

Prezzo unitario 3,18 €/mq

- **Terreno boschivo in Cantagallo** (doc. 34)

Prezzo richiesto € 10.000,00

Superficie mq 5.200

Prezzo unitario 1,92 €/mq

- **Terreno coltura mista, in Vernio (loc. La Dogana)** (doc. 35)

Prezzo richiesto € 29.000,00

Superficie mq 46.000

Prezzo unitario 0,63 €/mq

La media dei valori degli annunci dei terreni è pari a € 2,01 al metro quadrato.

Per un terreno di 1690 mq il valore economico del terreno è € 3.396,90

DETERMINAZIONE PREZZO DEL TERRENO

Il valore stimato del terreno per la presente esecuzione desunto media tra il valore da quotazioni OMI e METODO COMPARATIVO sarà:

Valore Economico Metodo OMI – Valore € 1.226,22;

Valore Economico Metodo Comparativo – Valore € 3.396,90

Il valore medio - € 2.311,56 arrotondato a € 2.300,00 (euro duemilatrecento/00).

Quesito n. 14

Per la risposta ai singoli quesiti formulati si rimanda al testo della presente perizia e alla tabella riepilogativa delle risposte ai quesiti richiesti al sottoscritto (doc. 55).

Quesito n. 15

In seguito alla redazione del presente, l'elaborato con allegati sarà inviato a mezzo posta elettronica certificata ai legali dei creditori coinvolti nella presente procedura e al debitore anche per posta ordinaria se sprovvisto di PEC.

Per le eventuali note di osservazione al proprio elaborato, sarà stabilito il termine di sette giorni dal ricevimento della presente da pervenire al sottoscritto.

Quesito n. 16

Il CTU sarà presente all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. al fine di rispondere a eventuali chiarimenti in ordine al



proprio incarico.

Quesito n. 17

Gli elaborati e allegati saranno depositati, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata, mediante gli strumenti informatici del PCT, oltre che copia con allegati priva di riferimenti al nome dell'esecutato.

Quesito n. 18

Si allega alla presente perizia documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato compreso ambienti interni, esterni, accessori, parti comuni e pertinenze (doc. 57).

Quesito n. 19

Assieme all'elaborato peritale viene allegata anche la seguente documentazione

- Catastale: planimetria e certificato catastale (doc. da 5 a 12).
- Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno (doc. 19)
Copia concessione edilizia e/o atto di sanatoria (doc. da 36 a 43).
- Copia delle trascrizioni e degli atti di provenienza dell'immobile che attestino la continuità delle trascrizioni sino all'atto di provenienza ultraventennale (doc. da 44 a 54 e da 62 a 69). Sono stati omessi gli allegati delle provenienze oltre al ventennio reperite dal sottoscritto per al solo fine della ricostruzione della legittimità del possesso, visto che la relazione sostitutiva notarile conteneva rilevanti carenze.

In particolare si allegano i seguenti atti:

- Atto del 19/10/1957 per acquisto del terreno a Vernio da parte del sig. _____, notaio Ugo Balestri con studio in Prato, trascritto a Firenze il 08/11/1957 al n. 2834 (doc. 62).
- Atto del 17/11/1983 per la divisione consensuale della proprietà dei fratelli Fioravanti, notaio Ugo Balestri con studio in Prato, trascritto a Prato il 06/12/1983 al registro particolare n. 4587 (doc. 63).
- Atto del 14/02/2005 per la compravendita di porzione di area demaniale da parte dei sig.ri _____ Paolo, _____ e _____ dal MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, notaio Gennaro Galdo con studio in Prato, trascritto il 22/02/2005, al n. 2297 del reg. gen. e n. 1319 del reg. part. (doc. 64).
- Atto del 23/05/2005 notaio Gennaro Galdo con studio in Prato, repertorio n. 96913/16796, trascritto il 20/06/2005, al n. 8630 del reg. gen. e n. 4536 del reg. part. (doc. 65).
- Atto del 16/12/2005 notaio Giuseppe Antonio La Gamba in Prato, repertorio n.100.122, raccolta n. 9128, per la vendita degli immobili in Vernio da parte degli eredi di _____ al sig. _____ e contestuale accettazione tacita di eredità dei sig.ri _____ e _____ per i beni pervenuti in seguito alla morte dei sig.ri _____ e _____ Terzilio. Trascritto a Prato il 21/12/2005 al registro particolare n. 9017, registro generale 18129 (doc. 66).



- Atto del 16/12/2005 notaio Giuseppe Antonio La Gamba in Prato, repertorio n.100.123, raccolta n. 9129, per iscrizione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario contro il sig. _____ a favore della CARIPRATO, Cassa di Risparmio di Prato spa (doc. 67).
Iscrizione eseguita a Prato il 21/12/2005 al registro particolare n. 5330, registro generale 18130
 - Atto del 18.05.2011 notaio La Gamba Giuseppe Antonio trascritto a Prato il 31.05.2011 al n. 3907 del registro particolare per la vendita della sig.ra _____ alla sig.ra _____, oltre alla sottoscrizione di accettazione di eredità della parte alienante (doc. 68).
- Il verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e delle dichiarazioni rese dall'occupante/parte esecutata (doc. 2)
 - Certificato storico di residenza (doc. 22)
 - Certificati sulle formalità aggiornati al 11/11/2023 (doc. da 59 a 61).

Oltre che tutta la documentazione necessaria alla esposizione della presente perizia.

Quesito n. 20

Si allega in documentazione separata, adeguata e dettagliata descrizione del bene, con indicazione dei dati catastali, delle iscrizioni e trascrizioni per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, e lo stato occupazionale, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza (doc. 58);

Quesito n. 21

Dei i beni in oggetto quello che necessita di **Attestato di certificazione energetica** è l'appartamento, ma non risulta essere mai stato presentato in Comune e al SIERT - *Sistema Informativo regionale sull'Efficienza Energetica della Regione Toscana* (doc. 56)

Quesito n. 21

Si rimane a disposizione per eventuali necessità per il completamento dell'incarico qualora vi fossero dei chiarimenti in merito alla presente procedura o se il compito del sottoscritto fosse parzialmente adempiuto.

Prato, li 21/06/2024

IL TECNICO
Dott. Arch. Stefano Mordini

