
TRIBUNALE DI PRATO
PERIZIA CON RELATIVA INTEGRAZIONE
Esecuzione immobiliare n.55/2023

Debitori Esecutati

Creditore procedente

Ill.mo Sig. Giudice,
la sottoscritta Ing. Claudia Visconti

premessso

-che in data 11/01/2024 veniva depositata la relazione peritale che qui di seguito si ritrascrive.

SEGUE PERIZIA

TRIBUNALE DI PRATO

Esecuzione immobiliare n.55/2023

Debitori Esecutati

Creditore procedente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Ing. CLAUDIA VISCONTI

Ing. Claudia Visconti

Via delle Fonti, 183 – 59100 – Prato – Tel. 347 0476295 – e-mail claudiavisconti@virgilio.it

INDICE

Incarico e Quesiti	Pag. 4
Premessa	Pag.8
RISPOSTA AL QUESITO n.1	
Completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.	Pag. 8
RISPOSTA AL QUESITO n.2	
2.1 Acquisizione del certificato di stato civile degli esecutati	Pag. 8
2.2 Verifica della titolarità del diritto reale pignorato in capo ai soggetti esecutati e continuità delle trascrizioni	pag. 9
RISPOSTA AL QUESITO n.3	
Acquisizione delle visure ipotecarie aggiornate ed elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.....	pag. 10
RISPOSTA AL QUESITO n.4	
Acquisizione delle visure catastali e delle mappe censuarie	pag. 11
RISPOSTA AL QUESITO n.5	
5.1 Identificazione dei diritti e dei beni pignorati	pag. 11
5.2 Conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	Pag. 12
RISPOSTA AL QUESITO n.6	
6.1 Accesso alle unità immobiliari	pag.12
6.2 Descrizione dei beni	pag. 13
RISPOSTA AL QUESITO n.7	
Variazioni per aggiornamento catastale	pag.18
RISPOSTA AL QUESITO n. 8	
Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	pag.18
RISPOSTA AL QUESITO n.9	
Conformità urbanistica ed edilizia	pag.18
RISPOSTA AL QUESITO n.10	
Verifica dell'esistenza dell'APE	pag.20
RISPOSTA AL QUESITO n.11	
Formazione dei lotti	pag. 20
RISPOSTA AL QUESITO n.12	
Quota soggetta a pignoramento e divisibilità dei beni.....	pag.20

RISPOSTA AL QUESITO n.13

13.1 Stato di occupazione dei beni..... pag.21

13.2 Congruità del canone di locazione pattuito pag.21

RISPOSTA AL QUESITO n.14

Esistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati..... pag.21

RISPOSTA QUESITO n.15

Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale pag. 22

RISPOSTA QUESITO n.16

Esistenza di diritti demaniali o usi civici..... pag.22

RISPOSTA AL QUESITO n.17

17.1 Criterio di stima pag.22

17.2 Fonti e determinazione del valore unitario di riferimento..... pag.23

17.3 Calcolo della superficie commerciale..... pag.23

17.4 Valore degli immobili (LOTTO UNICO) pag. 24

RISPOSTE ALLE OSSEVAZIONI

Risposte del perito estimatore..... pag. 25

Conclusioni pag. 26

La sottoscritta Dott. Ing. Claudia Visconti, c.f. VSC CLD 73S43 G999M, iscritta all'albo degli Ingegneri della Provincia di Prato al n°484, con studio in Prato, Via delle Fonti n.183, in data 22 agosto 2023 è stata nominata esperto ex art. 568 c.p.c. per rispondere ai seguenti quesiti:

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

2) ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; verificare la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza ove non presente in atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);

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

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

5) identificare i diritti e i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel

pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

9) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà

descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini dell'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 dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) provvedere a verificare l'esistenza dell'APE dandone atto nella relazione;

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

12) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indicare i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia comodamente divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. Procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. E dalla L.3 giugno 1940, n.1078;

13) accertare se l'immobile è libero o occupato e:

- se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se 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 (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art.2923 comma 3,c.c..

- se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare,) acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;

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

14) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (difformità urbanistico-catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);

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

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

17) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati

relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass, nr.7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1/03/2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio).

PREMESSA

La presente procedura colpisce la piena ed intera proprietà del seguente immobile:

- appartamento per civile abitazione oltre locali accessori di pertinenza, sito nel Comune di Cantagallo, località Carmignanello, Via Bologna 157, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Cantagallo nel Foglio di mappa 61, particella 389, subalterno 504.

RISPOSTA AL QUESITO n.1

Completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.

In atti era presente il certificato notarile, Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

RISPOSTA AL QUESITO n.2

2.1 Acquisizione del certificato di stato civile degli esecutati

Sono stati acquisiti il certificato di stato civile _____ di
dai quali risulta quanto segue:

Sono stati, inoltre, acquisiti l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di
l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di

In particolare, per quanto dall'estratto per riassunto dell'atto di

scegliendo il regime di separazione dei beni;

(I certificati acquisiti sono contenuti nell'Allegato "A")

2.2 Verifica della titolarità del diritto reale pignorato in capo ai soggetti esecutati e continuità delle trascrizioni

Sulla base dei documenti in atti e dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Prato, è stata verificata, con riscontro positivo, la titolarità del diritto reale pignorato in capo ai soggetti esecutati.

In particolare:

-

la quota di un mezzo della piena proprietà del bene è pervenuto per
successione

registrata presso l'Ufficio del Registro di
Prato in data 29 settembre 2021, repertorio numero 413729/88888, trascritta all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 6 ottobre 2021 al n.7995 di Registro Particolare e n. 12017 di Registro Generale;

-

ha accettato tacitamente l'eredità con atto Notaio Renato D'Ambra di
Prato del 22 ottobre 2021, repertorio n. 55752, raccolta n.16639, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato al n. 8663 di Registro Particolare e al n. 13006 di Registro Generale in data 26 ottobre 2021 e **rettificata in data 17 aprile 2023** al n.3074 di Registro Particolare e n. 4333 di Registro Generale **per integrazione del cespite oggetto della presente procedura esecutiva censito al Foglio di mappa 61, particella 389, subalterno 504** facente parte anch'esso del compendio immobiliare

-

la quota intera della piena proprietà dell'immobile era pervenuta mediante
atto di compravendita del 27 novembre 1970, Notaio Luigi Bettini di Prato, repertorio n. 46098,

fasc. n.18942, registrato a Prato il 12/12/1970 al n.15667 vol.157, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 19 dicembre 1970 al n. 7603 di Registro Particolare e n. 10017 di Registro Generale, da

- L'immobile è stato, successivamente, assoggettato al "regime di comunione legale dei beni tra coniugi" con atto del 28 dicembre 1977, Notaio Bruno Rolfo di Prato registrato a Prato il 4/01/1978 al n. 338 vol.4, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 19 gennaio 1978 al n. 294 di Registro Particolare e n. 352 di Registro Generale.

Sono stati acquisiti dalla sottoscritta gli atti di provenienza. (Allegato "B").

RISPOSTA AL QUESITO n.3

Acquisizione delle visure ipotecarie aggiornate ed elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni

Sulla base dei documenti in atti e dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Prato, al 10/01/2024 si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di procedura:

-Iscrizione del 24 ottobre 2012 n. 1410 di Registro Particolare e n. 8935 di Registro Generale – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario -.

Atto Notaio Cosimo Marchi di Prato del 22 ottobre 2012, rep. 332/257.

A favore di

contro

Grava su:

unità immobiliare riportata in NCEU di Cantagallo al Foglio 61 particella 389 sub.504

-Trascrizione del 14 maggio 2018 n.3693 di Registro Particolare e n.5167 di Registro Generale – verbale di pignoramento immobili-

Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale del 27 marzo 2018 repertorio n.833.

A favore di

Grava su:

unità immobiliare riportata in NCEU di Cantagallo al Foglio 61 particella 389 sub.504

Annotazioni: CANCELLAZIONE presentata il 20 ottobre 2010 n. 1817 di Registro Particolare e n. 12711 di Registro Generale

-Trascrizione del 7 giugno 2023 n.4530 di Registro Particolare e n.6365 di Registro Generale – verbale di pignoramento immobili-

Atto Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Prato del 9 maggio 2023 repertorio n.1256.

A favore di .

Grava su:

unità immobiliare riportata in NCEU di Cantagallo al Foglio 61 particella 389 sub.504

(Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione sono contenuti nell'Allegato "B")

RISPOSTA AL QUESITO n.4

Acquisizione delle visure catastali e delle mappe censuarie

Sulla base delle visure catastali acquisite (Allegato "C"), il bene oggetto di pignoramento, all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato – Territorio – Servizi Catastali, è così identificato:

- Catasto fabbricati, Comune di Cantagallo, Foglio di mappa 61, particella 389, subalterno 504.

RISPOSTA AL QUESITO n.5

5.1 Identificazione dei diritti e dei beni pignorati

L'immobile oggetto di pignoramento per l'intera piena proprietà degli esecutati, all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato – Territorio – Servizi Catastali, è così identificato:

- Foglio di mappa 61, particella 389, subalterno 504, Via Bologna n.157, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 13, superficie catastale mq 299 (escluse aree scoperte mq 292), rendita catastale euro 1.477,07.

Attuali proprietari risultano:

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà;

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

I dati inerenti l'immobile sopra riportati sono derivanti da:

-Variazione del 14/05/2012 Pratica n.PO0042002 in atti dal 14/05/2012. Ampliamento-Demolizione Parziale- Variazione di Toponomastica (n.3040.1/2012);

-Variazione nel classamento del 19/03/2013, Pratica n.PO0018910 in atti dal 19/03/2013. Variazione di Classamento (n.6666.1/2013);

-Variazione del 9/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si fa presente che l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva ha come bene comune non censibile il resede identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cantagallo nel Foglio di mappa 61, particella 389, subalterno 506.

(Vedasi la documentazione catastale contenuta nell'Allegato "C")

5.2 Conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento

I riferimenti attuali del bene precedentemente riportati sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO n.6

6.1 Accesso alle unità immobiliari

Previo accordo con il Custode, con comunicazione del 9 settembre 2023, inviata alle parti eseguite a mezzo raccomandata A/R ed al Creditore procedente tramite posta elettronica certificata, è stato notificato l'avviso di sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di procedura per il giorno 29 settembre 2023 alle ore 11:00.

Il giorno 29 settembre 2023 all'ora indicata, in presenza del Custode e _____ è stato possibile accedere alla unità immobiliare per effettuare i rilievi e gli accertamenti necessari. (Comunicazioni e verbale del Custode sono contenuti rispettivamente nell'Allegato "D" e nell'Allegato "E").

6.2 Descrizione dei beni

Appartamento per civile abitazione oltre locali accessori di pertinenza, porzione di un fabbricato di tipologia terratetto disposto su due piani fuori terra oltre piano soffitta, sito nel comune di Cantagallo, località Carmignanello.

L'unità immobiliare ha accesso indipendente dal numero civico 157 di via Bologna (SR325 "Val di Setta e Val di Bisenzio") tramite resede comune; l'abitazione è posta al piano primo del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura è così composto:

- al piano terra da ingresso del vano scala e da cantina;
- al piano primo dall'appartamento costituito da ingresso/disimpegno, tinello, cucinotto, salotto, vano accessorio (al momento del sopralluogo utilizzato come stireria), disimpegno, quattro camere, bagno, oltre balcone lungo il prospetto frontale e il prospetto laterale rivolto a sud;
- al piano soffitta da disimpegno, tre ripostigli, mansarda non abitabile, bagno, due locali ad uso soffitta e balcone sul prospetto tergale.

I piani sono collegati dal vano scala che dall'ingresso a piano terra permette di raggiungere l'appartamento ed i locali all'ultimo piano.

In particolare, salvo eventuali errori e/o omissioni, l'unità immobiliare, per ogni singolo ambiente, presenta le seguenti superfici desunte dalle misure rilevate direttamente durante il sopralluogo:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile abitativa</i>
Ingresso/disimpegno	mq 11,60
Tinello	mq 17,70
Cucinotto	mq 7,53
Salotto	mq 19,44
Vano accessorio	mq 8,94
Disimpegno	mq 9,10
Bagno	mq 10,22
Camera 1	mq 20,53
Camera 2	mq 8,54

Camera 3	mq 18,60
Camera 4	mq 11,15
Totale	mq 143,35

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie non residenziale</i>
Vano scala	mq 11,70
Ripostiglio 1	mq 9,94
Disimpegno p. soffitta	mq 10,44
Mansarda non abitabile	mq 23,67
Ripostiglio 2	mq 6,26
Bagno	mq 5,88
Ripostiglio 3	mq 8,28
Soffitta 1	mq 19,00
Soffitta 2	mq 62,23
Cantina	mq 12,00
Totale	mq 169,40

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie scoperta</i>
Balcone p.1°	mq 29,95
Balcone p. soffitta	mq 4,10
Totale	mq 34,05

L'altezza rilevata all'interno dell'abitazione è circa ml. 3,00.

Si evidenzia che **alla cantina** (situata al piano terra) **si può accedere esclusivamente passando all'interno dell'unità immobiliare individuata dal subalterno 508 non oggetto della presente procedura** e che, al piano primo, la portafinestra sul retro del fabbricato si apre sulla terrazza appartenente anch'essa al subalterno 508 non oggetto della procedura esecutiva. (vedasi l'elaborato planimetrico contenuto nell'Allegato "C" e la documentazione fotografica contenuta nell'Allegato "F").

Relativamente al piano soffitta, si fa presente che il ripostiglio tra il bagno e la mansarda non abitabile al momento del sopralluogo era adibito a cucina e che il bagno nell'ultima pratica edilizia autorizzata ha destinazione "lavanderia".

Inoltre la "camera 2" al piano primo, in base alle misure rilevate, risulta avere una superficie inferiore a quella minima prevista dal Regolamento Edilizio per le stanze da letto (pari a mq 9,00).

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche interne:

- la pavimentazione è costituita da mattonelle in ceramica di vari colori e tipologie e nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica effetto marmo;
- nelle stanze le pareti ed i soffitti sono rifiniti ad intonaco civile e tinteggiati di vario colore, mentre nell'ingresso/disimpegno e nel disimpegno della zona notte sono rivestite con carta da parati;
- il bagno è corredato di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie con vano doccia in muratura e di una piccola zona lavanderia;
- nel tinello è presente un camino rifinito in pietra con architrave in legno.

Al piano soffitta i locali risultano privi di intonaci e di pavimentazione ad esclusione del disimpegno, della mansarda non abitabile, del bagno e del ripostiglio situato tra bagno e mansarda. Suddetti locali presentano le seguenti finiture:

- nel disimpegno, nella mansarda e nel ripostiglio la pavimentazione è in cotto; nel bagno il pavimento e le piastrelle sulle pareti sono in ceramica;
- il bagno è corredato delle apparecchiature igienico-sanitarie e di vano doccia in muratura;
- le pareti sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate di colore bianco;
- nella mansarda e nel disimpegno la struttura del tetto è rivestita con perlinato in legno, mentre nel bagno e nel ripostiglio il soffitto è in cartongesso;
- nella mansarda sono presenti un camino, rifinito con piano in cotto e con architrave in legno, e un forno.

Al piano primo e al piano soffitta le porte interne sono in legno tamburato; a piano terra il portoncino d'ingresso è blindato. Nell'appartamento l'ingresso/disimpegno all'entrata è separato dal disimpegno del reparto notte tramite un infisso in legno con vetri stampati.

Gli infissi esterni sono in legno e sono dotati di persiane in legno verniciate di colore bianco. Alcune finestre e portefinestre dell'abitazione sono provviste di scuretti interni.

I balconi, delimitati da ringhiera in ferro verniciato, sono pavimentati con mattonelle in gres rosso.

Per quanto riguarda il vano scala, il pavimento nell'ingresso a piano terra è in ceramica mentre i gradini delle rampe sono rivestiti con lastre di marmo; le scale sono protette dal parapetto composto da colonnine e corrimano in legno.

La cantina è stata realizzata all'interno del subalterno 508 (non oggetto della presente procedura) con blocchi di calcestruzzo alleggerito prefabbricati lasciati allo stato grezzo. Il locale ha due piccole finestre di aerazione una delle quali posizionata sopra la porta in legno di accesso.

Le finiture dell'appartamento risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (inizio degli anni '70) eccetto che nel tinello, nel cucinotto e nel bagno dove la pavimentazione appare successivamente sostituita; al piano soffitta le finiture sono state realizzate durante l'intervento di ristrutturazione del piano effettuato negli anni '80 (vedasi le pratiche edilizie contenute nell'Allegato "H").

L'immobile è dotato di:

- impianti idrico, elettrico e gas allacciati alla rete urbana;
- impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa;
- citofono.

Per quanto riguarda gli impianti esistenti, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato (primi anni '70) e di ristrutturazione del piano soffitta (anni '80), non è stata fornita né rintracciata alcuna certificazione di conformità che possa garantire la loro conformità alle normative vigenti all'epoca della loro realizzazione o al loro adeguamento a seguito dell'entrata in vigore della Legge n.46/90 e successive modificazioni ed integrazioni.

Internamente lo stato di uso e manutenzione dell'abitazione e del piano soffitta risulta buono.

Si precisa però che:

- le facciate del fabbricato, gli infissi esterni e i parapetti dei balconi necessitano di interventi di manutenzione;
- i balconi presentano distacchi di intonaco e i profili metallici della struttura, privi di copriferro, sono corrosi dalla ruggine. In particolare, il pavimento del balcone a piano soffitta presenta macchie diffuse di muffa;
- al piano soffitta sul cartongesso posto a copertura delle travi del tetto si intravedono alcuni segni di infiltrazione di acqua;
- la cantina necessita delle opere di finitura.

Al Catasto Fabbricati dell’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato, l’unità immobiliare è identificata al foglio di mappa 61 – particella 389 – sub. 504, Via Bologna n.157, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 13, superficie catastale mq 299 (escluse aree scoperte mq 292), rendita catastale euro 1.477,07.

Confini: via Bologna, resede a comune, proprietà salvo se altri.

In particolare la cantina confina con: proprietà su più lati, salvo se altri

Per quanto riguarda il resede a comune, lo stesso risulta identificato al Catasto fabbricati dell’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato al foglio di mappa 61 – particella 389 – subalterno 506, via Bologna, piano T, bene comune non censibile.

Il terratetto, di cui fa parte l’unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato agli inizi degli anni ‘70. Il fabbricato, composto da due piani fuori terra oltre piano soffitta, ha destinazione commerciale a piano terra e destinazione residenziale ai piani superiori.

La costruzione è stata realizzata con struttura in muratura e cemento armato, solai in cemento armato e laterizio, tetto con travi prefabbricate tipo varese. Le facciate sono intonacate con finitura del tipo “graffiato” e i balconi sono provvisti di parapetti in metallo verniciato di colore bianco.

Il terratetto, di cui il bene fa parte, è circondato dal resede comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato; il resede è delimitato lungo via Bologna (SR325) dalla recinzione in ringhiera dotata di un cancello pedonale e di un cancello carrabile automatizzato.

L’immobile si trova in località Carmignanello, nel Comune di Cantagallo. La frazione dista circa 5,00 Km dal medesimo comune di cui fa parte e circa 15,00 Km dalla città di Prato.

Nella località, prevalentemente residenziale, si trovano costruzioni della stessa tipologia edilizia di quella in esame e fabbricati ad uso produttivo e commerciale.

La zona presenta carenza di servizi di primaria utilità.

Nelle immediate vicinanze dell’immobile non sono presenti parcheggi pubblici e lunghi tratti di strada sono privi di marciapiede.

Il fabbricato è situato lungo la Via Bologna – SR 325 che permette di raggiungere le varie località dei Comuni limitrofi di Vernio e Vaiano oltre alla città di Prato.

(La documentazione fotografica è contenuta nell’Allegato “F”).

RISPOSTA AL QUESITO n.7

Variazioni per aggiornamento catastale

I beni risultano correttamente inseriti nei documenti catastali ed intestati agli esecutati.

Si è riscontrato che nelle planimetrie non sono rappresentati i divisori in muratura presenti nel bagno a piano primo, il camino situato nel tinello e la relativa canna fumaria al piano soffitta.

Si conclude che le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi o comunque non sussistono difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo, ai sensi della vigente normativa, di presentazione di nuove planimetrie a variazione.

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Per il vigente Regolamento urbanistico del Comune di Cantagallo (Consultazione on-line – Sistema informativo Territoriale del Comune di Cantagallo) l'area su cui ricade l'unità immobiliare è soggetta alla seguente normativa:

- “perimetro del centro abitato”
- “sistema insediativo”
- “sottosistema della residenza” R
- classe R2: tessuto residenziale consolidato
- sottoclasse R2b.1: aree edificate che ammettono interventi di completamento
- insiemi Direttori della riorganizzazione Insediativa (IDI): IDI 4 “Fondovalle”
- unità insediativa: U.I.4.1 – la Dogana, Carmignanello, Colle Bisenzio
- zona territoriale omogenea: B.

Gli interventi consentiti per le classi e sottoclassi del Sistema R sono specificati all'art.36 del R.U. e sono regolamentati all'art.9 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Non risultano presenti vincoli paesaggistici.

(L'estratto del Regolamento Urbanistico è contenuto nell'Allegato “G”).

RISPOSTA AL QUESITO n.9

Conformità urbanistica ed edilizia

Il fabbricato di cui fanno parte i beni sopra descritti è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione n°71 del 1970 – P.G n. 4629 del 23 dicembre 1970 – rilasciata dal Comune di Cantagallo in data 1 marzo 1971;
- Certificato di Abitabilità – P.G. n.1633 del 27 maggio 1974 – rilasciato dal Sindaco del Comune di Cantagallo in data 19 ottobre 1976;
- Pratica n°22/76 – P.G. 1611 del 3 maggio 1976 per la realizzazione di terrazzo, con nulla osta all’esecuzione dei lavori rilasciato dal Comune di Cantagallo in data 6 maggio 1976;
- Pratica n° 103/77- P.G. 2710 del 12 settembre 1977 per opere riguardanti la facciata, per la quale il Comune di Cantagallo ha rilasciato il nulla osta per l’esecuzione dei lavori in data 8 novembre 1977;
- Concessione Edilizia n°38/85 – P.G.2831 del 30 maggio 1985 per la ristrutturazione del piano soffitta e per modifiche esterne, rilasciata dal Comune di Cantagallo in data 27 novembre 1985;
- Pratica n°117/87 del 20 ottobre 1987 P.G. 5196 – Variante in corso d’opera ai sensi dell’art.15 della L.47/85 alla Concessione Edilizia n°38/85, per la quale il Comune di Cantagallo ha rilasciato la concessione all’esecuzione dei lavori in data 19 maggio 1988.

In data 1 aprile 1986 con P.G. 1753 è stata presentata Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria – Condono Edilizio n°209 (L.47/85). In particolare in base a quanto riportato nella pratica, relativamente all’unità immobiliare oggetto della presente procedura, **la richiesta di Condono riguarda la costruzione della cantina al piano terra, le difformità inerenti la superficie dei piani primo e soffitta, l’altezza del fabbricato.**

La Concessione Edilizia in Sanatoria non risulta a tutt’oggi rilasciata. Dai colloqui avuti con il referente dell’ufficio tecnico del Comune di Cantagallo, il condono non è stato rilasciato poichè risulta carente della documentazione richiesta ad integrazione dell’istanza presentata.

Tenendo conto degli elaborati richiesti ad integrazione, i costi tecnici per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria vengono indicativamente quantificati in euro 3.500,00.

A tale cifra dovranno essere aggiunti gli oneri concessori.

Secondo la comunicazione del 13/10/1995 allegata al condono, gli oneri concessori espressi in lire richiesti dal Comune di Cantagallo ammontano complessivamente a lire 3.082.000.

Nella pratica sono presenti l’attestazione di pagamento di lire 1.027.000 e l’attestazione di pagamento di lire 522.000. Sottraendo dalla cifra totale su riportata gli importi versati, si ricava che gli oneri concessori rimanenti da pagare sono pari a lire 1.533.000, corrispondenti a euro 791,72. (La richiesta di documentazione ad integrazione dell’istanza di condono e le attestazioni dei versamenti effettuati sono contenute nell’Allegato “H”).

Si ritiene di precisare che tutti gli importi suddetti devono considerarsi assolutamente indicativi in quanto possono essere soggetti a rivalutazioni, modifiche e variazioni conseguenti alla istruttoria della pratica.

Ai fini della regolarizzazione dell'immobile, si fa presente che durante il sopralluogo si è riscontrato che al piano primo non è stato realizzato il ripostiglio con entrata dal cucinotto rappresentato nella pianta allegata alla Licenza Edilizia (ultima pianta del piano primo depositata) e nel bagno sono presenti dei divisori in muratura che non risultano nei titoli abilitativi. Inoltre si è constatato che nella pianta del piano soffitta allegata alla Pratica n°117/87 (ultima pratica autorizzata con allegata la pianta del piano soffitta) la stanza dove è stato realizzato il bagno ha destinazione "lavanderia". Nella medesima pratica edilizia la canna fumaria rilevata sul prospetto tergale è indicata come demolita.

Infine, al piano soffitta, alcuni tavelloni della copertura sono stati "tagliati" per inserire elementi trasparenti che permettono il passaggio di luce.

Riguardo al bagno realizzato al piano soffitta, per quanto potuto constatare, lo stesso non presenta i requisiti previsti dal Regolamento Edilizio per i servizi igienici.

Per quanto suddetto l'unità immobiliare **non risulta urbanisticamente conforme e non risulta conforme al Regolamento Edilizio.**

L'unità immobiliare allo stato attuale è commerciabile.

(Si segnala che durante la ricerca della documentazione edilizia e catastale è emerso che il numero civico del bene è variato nel corso degli anni).

RISPOSTA AL QUESITO n.10

Verifica dell'esistenza dell'APE

L'immobile oggetto di procedura non è dotato di APE.

RISPOSTA AL QUESITO n.11

Formazione dei lotti

Il bene oggetto della presente procedura dovrà essere venduto come LOTTO UNICO.

Il Lotto Unico sarà costituito da un appartamento per civile abitazione con locali accessori di pertinenza.

RISPOSTA AL QUESITO n.12

Quota soggetta a pignoramento e divisibilità dei beni

Il bene risulta pignorato per l'intera quota della piena proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO n.13

13.1 Stato di occupazione dei beni

Al momento del sopralluogo era presente

L'immobile risulta abitato _____ così come dichiarato e sottoscritto _____ nel verbale di sopralluogo redatto dal Custode (Allegato "E").

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Registri immobiliari, non risultano in essere contratti di locazione.

(La comunicazione sull'esito della ricerca da parte dell'Agenzia delle Entrate è contenuta nell'Allegato "I").

13.2 Congruità del canone di locazione pattuito

Come sopra riportato non risultano in essere contratti di locazione.

RISPOSTA AL QUESITO n.14

Esistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati

- Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

- Non sussistono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;

- I vincoli giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono:

-Iscrizione del 24 ottobre 2012 n.1410 di Registro Particolare e n.8935 di Registro Generale – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario -.

Atto Notaio Cosimo Marchi di Prato del 22 ottobre 2012, rep. 332/257.

A favore di _____

Grava su:

unità immobiliare riportata in NCEU di Cantagallo al Foglio 61 particella 389 sub.504

-Trascrizione del 7 giugno 2023 n.4530 di Registro Particolare e n.6365 di Registro Generale – verbale di pignoramento immobili-

Atto Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Prato del 9 maggio 2023 repertorio n.1256.

A favore di

Grava su:

unità immobiliare riportata in NCEU di Cantagallo al Foglio 61 particella 389 sub.504

- Circa i vincoli che saranno regolarizzati a cura e spese della procedura, si fa presente che la spesa per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria P.G. 1753 del 1 aprile 1986, indicativamente quantificata in euro 4.291,72, è stata detratta dal prezzo di vendita.

RISPOSTA QUESITO n.15

Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

L'unità immobiliare oggetto di procedura non risulta far parte di un condominio.

RISPOSTA QUESITO n.16

Esistenza di diritti demaniali o usi civici

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali e usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO n.17

17.1 Criterio di stima

Per la valutazione del bene pignorato si è ritenuto di procedere all'analisi del "più probabile valore di mercato" attraverso una indagine di mercato immobiliare, pervenendo alla valutazione per comparazione diretta con altri beni immobili della zona aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima. L'indagine comparativa ha tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e delle caratteristiche intrinseche

ed estrinseche del bene, consentendo così di determinare il prezzo unitario da applicare all'unità di superficie commerciale.

17.2 Fonti e determinazione del valore unitario di riferimento

Le quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) del primo semestre 2023 attribuiscono ad abitazioni civili posti nel Comune di Cantagallo, località Carmignanello, in “normale” stato conservativo un valore al mq compreso tra euro 1.000,00 ed euro 1.300,00 (valore medio € 1.150/mq).

In base all'indagine effettuata presso operatori del settore immobiliare, si è riscontrato che attualmente immobili residenziali simili al bene in oggetto, situati in contesto simile, in normale stato di conservazione, vengono posti in vendita con prezzi compresi tra € 950/mq ed € 1.150/mq (valore medio €1.050/mq).

Si sottolinea che il prezzo attribuito ad un immobile è fortemente influenzato dal contesto in cui è inserito, da quanto le sue caratteristiche rispondono alle richieste del mercato immobiliare e dall'andamento momentaneo di quest'ultimo.

Ciò premesso, considerando i valori medi precedentemente individuati, si è ritenuto di assumere come prezzo unitario di riferimento euro 1.100,00/mq.

17.3 Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale da assumere come parametro per la stima, è stata calcolata moltiplicando le superfici lorde che costituiscono il Lotto Unico per un coefficiente di riferimento diverso per tipologia di destinazione.

In particolare:

Calcolo della superficie lorda:

<i>Destinazione</i>	<i>*Superficie lorda</i>
Civile abitazione	mq 166,15
Balconi	mq 34,05
Locali a p. soffitta con finiture	mq 48,00
Locali a p. soffitta privi di finiture	mq 105,60
Cantina	mq 14,50
Vano scala	mq 14,25

*Superficie lorda dell'immobile comprendente lo spessore dei muri interni, lo spessore dei muri perimetrali liberi e ½ di quelli contigui confinanti con altre proprietà.

Per quanto riguarda il piano soffitta è stata considerata la superficie compresa entro l'altezza minima di m1,50; per il vano scala è stata considerata la sua proiezione orizzontale.

Calcolo della superficie commerciale:

Destinazione	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficienti di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Civile abitazione	mq 166,15	1	mq 166,15
Balconi	mq 34,05	0,20	mq 6,81
Locali a p.soffitta con finiture	mq 48,00	0,50	mq 24,00
Locali a p. soffitta privi di finiture	mq 105,60	0,25	mq 26,40
Cantina	mq 14,50	0,25	mq 3,62
Vano scala	mq 14,25	0,25	mq 3,56
Totale superficie commerciale			mq 230,54
arrotondata a			mq 231,00

17.4 Valore degli immobili (LOTTO UNICO)

Unità immobiliare per civile abitazione con locali accessori di pertinenza

Foglio di mappa 61 – particella 389 – sub. 504

Come precedentemente detto l'unità immobiliare ha come bene comune il resede identificato nel Foglio di mappa 61 dalla particella 389, subalterno 506.

Valore unitario adottato: euro 1.100,00/mq

Valore commerciale del Lotto Unico:

mq. 231,00 x euro 1.100,00/mq= euro 254.100,00

Dal valore stimato di euro 254.100,00 devono detrarsi gli oneri per il rilascio del condono indicativamente quantificati in euro 4.291,72:

euro 254.100,00 – euro 4.291,72= euro 249.808,28 arrotondati a euro 250.000,00

Si ritiene, infine, di applicare al valore commerciale stimato una riduzione del 25%, di cui il 10% per lo stato di manutenzione e per quanto riscontrato in fase di sopralluogo (vedasi “risposta al quesito 6” e “risposta al quesito 9”) e il 15% a garanzia per eventuali vizi occulti:

euro 250.000,00 – 25% = € 187.500,00 arrotondati ad euro 190.000,00

Il Valore Stimato per il Lotto Unico è di euro 190.000,00 (centonovantamila/00)

.....

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI

A seguito del ricevimento della bozza della presente perizia, l'Avv. _____ ha inviato le proprie osservazioni alla stessa.

Le osservazioni sono state opportunamente vagliate dalla sottoscritta che ritiene di replicare come di seguito specificato.

Risposte del perito estimatore

- Quesito a) *“precisare la valutazione economica della cantina”*

La cantina è accessorio dell'appartamento. Entrambi costituiscono il Lotto Unico, pertanto la valutazione viene effettuata tenendo conto del bene nel suo complesso.

- Quesito b) *“indicare se, per accedere alla cantina, dovrà essere costituita una servitù di passaggio a carico della particella 508 (correttamente subalterno 508) non oggetto della presente procedura oppure se possa essere realizzato un accesso alternativo, in via autonoma, oppure voler indicare altra soluzione”*

La cantina, rappresentata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare identificata dal sub 504 oggetto della procedura, si trova al piano terra all'interno dell'unità immobiliare individuata dal subalterno 508 (non oggetto della procedura).

Alla suddetta cantina si può accedere solo ed unicamente passando attraverso il subalterno 508.

In origine il subalterno 504 ed il subalterno 508 erano di proprietà _____

Dalla visura e dalla planimetria catastali del bene oggetto della presente procedura esecutiva risulta che la cantina, a seguito di Variazione del 14/05/2012 Pratica n.PO0042002 in atti dal 14/05/2012, è stata assegnata dai medesimi proprietari all'appartamento sito al piano primo (Foglio 61, part.389, sub 504) dando vita ad una servitù di passaggio gravante sull'unità identificata dal subalterno 508 a favore del bene identificato dal subalterno 504 per consentire al proprietario della cantina (facente parte del sub 504) di accedere alla stessa.

Dalle ricerche eseguite da parte della sottoscritta la servitù non risulta trascritta.

- Quesito c) *“descrivere le modalità di accesso alla terrazza posta sul retro del fabbricato, appartenente anch'essa alla particella 508 (correttamente subalterno 508), in particolare specificare se per accedere alla terrazza predetta si debba obbligatoriamente passare dalla proprietà esecutata oppure se vi siano altri accessi”*

Al riguardo si precisa che a detta terrazza appartenente al subalterno 508 si può accedere tramite una scala esterna anch'essa appartenente al subalterno 508.

- Quesito d) *“indicare a chi appartiene la particella 508 (correttamente subalterno 508) e quando è stata costituita”*

Dalla visura catastale, che si allega (si veda allegato “C”), con riferimento all'immobile identificato al Catasto fabbricati del Comune di Cantagallo al Foglio di mappa 61 particella 389 sub 508 si evince quanto di seguito riportato.

- Proprietà:
- Dati identificativi dell'immobile: derivanti da Variazione del 14/05/2012 Pratica n.PO0042002 in atti dal 14/05/2012.

Conclusioni

L'oggetto della presente relazione è la descrizione e la stima del più probabile prezzo di mercato dell'unità immobiliare costituita da un appartamento per civile abitazione con locali accessori di pertinenza sita in Cantagallo, via Bologna n.157 identificata al Catasto fabbricati del Comune di Cantagallo al Foglio 61, particella 389, subalterno 504.

Le osservazioni avanzate interessano la cantina (accessorio di pertinenza dell'appartamento) e l'unità immobiliare individuata dal subalterno 508 (non oggetto di procedura) all'interno della quale la cantina è collocata.

Alla luce di quanto sopra esposto, si confermano il contenuto della perizia e le conclusioni già rassegnate.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Con ossequio

Prato, li 10/01/2024

Ing. Claudia Visconti

-che successivamente il Giudice con ordinanza del 4/03/2023 “*ritenuto necessario che, al fine di verificare la sussistenza di un atto di costituzione di servitù trascrivibile, il perito integri la propria relazione con riferimento al subalterno 508, ricostruendone la storia catastale ed acquisendo in relazione ad esso gli atti di provenienza*”, assegnava all’estimatore termine di 90 giorni per integrare la propria relazione indicando la storia catastale dell’immobile identificato come subalterno 508 ed acquisendo i relativi atti di provenienza;

-che il perito in data 20/05/2024 depositava l’integrazione come richiesto e qui di seguito ritrascritta.

SEGUE INTEGRAZIONE

TRIBUNALE DI PRATO
INTEGRAZIONE AUTORIZZATA

Esecuzione immobiliare n.55/2023

G.E.

Debitori Esecutati

Creditore procedente

La sottoscritta Dott. Ing. Claudia Visconti, c.f. VSC CLD 73S43 G999M, iscritta all'albo degli Ingegneri della Provincia di Prato al n°484, con studio in Prato, Via delle Fonti n.183, in ottemperanza all'ordinanza pronunciata dal Giudice in data 04 marzo 2024 ad integrazione della perizia depositata l'11 gennaio 2024 precisa quanto segue.

Come indicato nella perizia già depositata, l'immobile oggetto della presente procedura, rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di Cantagallo nel Foglio di mappa 61, particella 389, subalterno 504 comprende un locale cantina che si trova al piano terra, all'interno dell'unità immobiliare identificata dal subalterno 508 non oggetto della procedura esecutiva n.55/2023.

Alla cantina si può accedere solo ed unicamente passando attraverso il subalterno 508 che al catasto fabbricati del comune di Cantagallo è così censito:

- Foglio di mappa 61, particella 389, subalterno 508, via Bologna, piano T-1, categoria F/4.

I dati catastali su riportati derivano da VARIAZIONE del 14/05/2012 Pratica n.PO0042002 in atti dal 14/05/2012 ampliamento – demolizione parziale - variazione di toponomastica (n.3040.1/2012).

Il subalterno 508 risulta intestato a

con diritto di proprietà sulla intera quota dell'immobile.

Con riferimento alla storia catastale, in base a quanto emerge dalle visure catastali acquisite, il subalterno 508 ha avuto origine dalla soppressione dei seguenti immobili:

- Foglio 61, part.389, sub.3;
- Foglio 61, part.389, sub. 500;
- Foglio 61, part.389, sub. 501;
- Foglio 61, part.389, sub. 502;
- Foglio 61, part.389, sub. 503.

Detta soppressione è avvenuta per VARIAZIONE del 14/05/2012 Pratica n.PO0042002 in atti dal 14/05/2012 ampliamento-demolizione parziale-variazione di toponomastica (n.3040.1/2012).

Al momento della Variazione del 14/05/2012 gli immobili risultavano intestati a

(La Variazione del 14/05/2012 ha dato origine anche al subalterno 504 oggetto della presente procedura).

Relativamente alle unità immobiliari sopresse si precisa quanto segue:

- il subalterno 3 aveva avuto origine, a sua volta, dall'immobile identificato nel Foglio di mappa 61 dalla particella 498 a seguito della VARIAZIONE del 10/05/2006 Pratica n.PO0028130 in atti dal 10/05/2006 COLLEGAMENTO A NCT (n.2204.1/2006).

Il subalterno 3 risultava, sin dall'attivazione dell'impianto meccanografico del 30/06/1987, di proprietà

- i subalterni 500,501,502,503 derivavano dalla soppressione dell'unità immobiliare identificata al Foglio 61, particella 389, sub. 1 e dell'unità immobiliare identificata al Foglio 61, particella 389, sub.2 avvenuta a seguito della VARIAZIONE del 10/05/2006, Pratica n.PO0028135 in atti dal 10/05/2006 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n.2205.1/2006).

I subalterni 1 e 2 risultavano, sin dall'attivazione dell'impianto meccanografico del 30/06/1987, di proprietà

Come sopra riferito, attualmente il subalterno 508 risulta intestato a

avente il

diritto della piena proprietà sull'intera quota dell'immobile. (MODIFICA DENOMINAZIONE

Voltura n. 1806.1/2022 - Pratica n. PO0015669 in atti dal 05/05/2022- dall'atto notarile del 8 marzo 2022, repertorio n.55955).

Il subalterno 508 era stato trasferito

con atto Notaio Renato D'Ambra di Prato del 22 ottobre 2021, repertorio n. 55752, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato al n. 8664 di Registro Particolare e al n. 13007 di Registro Generale in data 26 ottobre 2021, da parte di

e

comproprietari

ciascuno per la quota di un mezzo del subalterno 508.

A la quota di un mezzo della piena proprietà del subalterno 508 era pervenuta per successione

registrata presso l'Ufficio del Registro di Prato in data 29 settembre 2021, repertorio numero 413729/88888, trascritta all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 6 ottobre 2021 al n.7995 di Registro Particolare e n. 12017 di Registro Generale.

A la quota di un mezzo del diritto di proprietà del subalterno 508 era pervenuto per atto del 28 dicembre 1977, Notaio Bruno Rolfo di Prato registrato a Prato il 4/01/1978 al n. 338 vol.4, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 19 gennaio 1978 al n. 294 di Registro Particolare e n. 352 di Registro Generale con il quale i avevano deciso di assoggettare al regime patrimoniale di comunione legale tutti i loro beni acquistati congiuntamente o separatamente dalla celebrazione del matrimonio

Tra questi beni risultava il terreno rappresentato nel Foglio di mappa 61 particella 389 sul quale è stato costruito il fabbricato di cui fa parte il subalterno 508 (si veda nella visura catastale allegata alla voce "particelle corrispondenti al catasto terreni").

Preme ribadire che la cantina accessibile unicamente attraverso il subalterno 508 è oggetto dell'istanza di Concessione in Sanatoria (P.G. 1753 del 1 aprile 1986 – condono n.209), a tutt'oggi non rilasciata dal Comune di Cantagallo per mancanza della documentazione richiesta ad integrazione della pratica presentata.

Si allegano:

- visure catastali storiche

- visura camerale storica
- atto notarile del 22/10/2021
- atto notarile del 28/12/1977
- nota di trascrizione della denuncia di successione

Con Osservanza

Prato, 17/05/2024

Ing. Claudia Visconti

-che successivamente all'udienza del 17/09/2024 il Giudice nel rilevare la questione della costituenda servitù sottolineava che nell'ipotesi di servitù coatta per fondo intercluso era necessario stimare l'indennizzo spettante al fondo servente;

-che, a tal fine, il Giudice incaricava lo stimatore di aggiornare la perizia calcolando il valore dell'indennizzo suddetto.

Tutto ciò premesso, la sottoscritta, letto il quesito formulato dal Giudice all'udienza del 17/09/2024, così risponde:

Considerata la documentazione raccolta dalla quale emerge che il subalterno 508, non oggetto di procedura, è un immobile allo stato grezzo (catastalmente classificato come F/4) utilizzato come deposito, si ritiene che l'indennità da riconoscere per la servitù di passaggio possa quantificarsi **indicativamente** in euro 6.720,00 così determinata:

- Superficie presunta 80 mq x valore medio unitario €400,00/mq (valore OMI) = € 32.000,00

- Decurtazione 30% valore immobile per stato grezzo= € 22.400,00

- Decurtazione ulteriore 30% valore immobile per presenza servitù= € 15.680,00

- Indennità = € 22.400,00 - € 15.680,00 = € 6.720,00

Si evidenzia che l'aggiudicatario nel caso di specie dovrà dare inizio necessariamente ad un'azione giudiziaria per il riconoscimento della servitù del buon padre di famiglia e/o la costituzione della servitù coatta per passaggio intercluso alla cantina.

Pertanto, l'importo dell'indennità sopra indicato dovrà essere successivamente rideterminato in via definitiva al momento dell'effettiva costituzione della servitù medesima.

Sottraendo l'indennità determinata indicativamente in euro € 6.720,00 dal valore di stima di € 190.000,00 riportato nella perizia depositata in data 11/01/2024 si ottiene che il valore

dell'immobile oggetto della presente procedura (Foglio di mappa 61, particella 389, sub. 504) è il seguente:

€ 190.000,00 - € 6.720,00 = € **183.280,00** (euro centottantatremiladuecentottanta/00).

Con Osservanza

Prato, 15/10/2024

Ing. Claudia Visconti