

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 4/2021

G.E. Dott. ENRICO CAPANNA

Contro



promossa da:

Intrum Italy S.p.a. (ex CAF S.p.a.)

Quale mandataria di Purple SPV s.r.l.

(precedente con l'Avv. Marotta Nicola)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

*

INDICE DELLA CONSULENZA TECNICA

INCARICO E QUESITI RICEVUTI.....	2
PREMESSE.....	9
OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	9
SVOLGIMENTO DELL' INCARICO	10
PROVENIENZA.....	14
CARATTERISTICHE TECNICHE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE	
IMMOBILE:	17
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	17
INFISSI E PORTE	17
IMPIANTI.....	18
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE.....	18
CALCOLO SUPERFICIE UTILE	18
MILLESIMI PARTI COMUNI	Errore. Il segnalibro non è definito.



SUPERFICIE COMMERCIALE.....	30
STIMA IMMOBILE.....	31
LOTTO UNICO.....	31
ALLEGATI:.....	34

INCARICO E QUESITI RICEVUTI

Il sottoscritto Geometra Enrico Biagi, nato a Prato il 19/08/1979 (C.f. BGI NRC 79M19 G999P), libera professionista con studio in Prato (PO), Via del Gorone n.7, nominato con provvedimento del 22.01.2022, ha prestato giuramento in qualità di Perito Stimatore per rispondere ai seguenti quesiti:

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; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò il custode è espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento 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 DOCF, ricevendo a titolo di compenso per la predetta attività la somma di euro 220,00);



- 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 obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario,



all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e solo al completamento dell'incarico);

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

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che



resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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

19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, 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 contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, secondo il modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dai 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 ovvero sia qualsiasi integrazione che si renderà necessaria*

PREMESSE

OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile sottoposto a pignoramento risulta essere: “ *porzione di fabbricato a schiera posto in complesso immobiliare di nuova costruzione per civile abitazione, costituito da tre corpi di fabbrica, ubicato in Comune di Vernio, località Montepiano, Via Beato Pietro n. 13, l'abitazione terra-tetto da pignorare è meglio individuabile come quella appartenente al corpo di fabbrica posto più a sud e più precisamente la prima contando dal lato nord, con accesso da strada di diramazione dalla via della Badia e dalla viabilità condominiale dell'intero complesso edilizio, composta da cucina pranzo e soggiorno in un unico ampio vano, loggia frontale e tergale e resede carrabile frontale di metri quadri 20 circa e tergale di metri quadri 120 circa, al piano terra., due camere, servizi igienico, disimpegno e due terrazzi al piano primo, confinante con parti condominiali, residualità Scatizzi Stefano, proprietà Agostini, via della Badia S.s.a., ipoteca estese ad ogni Piacenza, pertinenza, accessioni, nonché alle nuove costruzioni, agli ampliamenti, alle sopraelevazioni e su tutto quanto sia comunque grava abile ai sensi di legge, anche se introdotto, nulla escluso eccettuato.*

Il bene è censito al NCEU del Comune di Vernio al foglio di mappa numero 9 particella 856, sub 9, categoria A/7, classe 4 di vani 5 rendita catastale 438,99)''

Rif. Atto di pignoramento.



SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Il CTU ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 24.02. 2022 alle 10:00, presso l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Vernio , via Beato Pietro numero civico 13 , previa spedizione di raccomandata , ritirata dal debitore. Durante il sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto CTU, il custode giudiziario ed il debitore [REDACTED].

L'immobile risulta occupato da [REDACTED] e da [REDACTED].

Le operazioni sono poi continuate con indagini ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Prato (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato), indagini urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vernio, indagini catastali presso l'Agenzia del Territorio – Dipartimento del Territorio – Ufficio Provinciale di Prato (ex Ufficio del Territorio di Vernio – Catasto), indagini di mercato per compere e vendite di beni similari e così il tutto come di seguito riferirà.

*

1° QUESITO *“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; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); ”

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

- ✓ Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative alla unità abitativa principale.
- ✓ per quanto riguarda l'estratto di mappa catastale non risulta allegato in atti, tuttavia il sottoscritto ha provveduto ad acquisirlo telematicamente presso l'ufficio provinciale dei servizi catastali.

Dai documenti in atti risulta il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

*

TRASCRIZIONI:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto al n. **624 di R.P.** e n. 917 di RG del 28.01.2021 atto giudiziario numero 2276 del 11-12-2020 pubblico ufficiale Tribunale Di Prato di Prato C.F. 84009670484. Unità negoziale 1. Vernio NCEU fgl.9 p.la 856 sub.9, a/7 - appartamento in villino, vani 5 . Quote di proprietà: **Purple SPV s.r.l.** (favore) sede di Conegliano C.F. 04846340265 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nata a San Fili il 23-04-1953 C.F. [REDACTED] 1/1 di usufrutto, [REDACTED] (contro) nato a Grosseto il 10-01-1951 C.F. [REDACTED] 1/1 di nuda proprietà.
N.B.: nel quadro D della nota è riportato: Il bene oggetto di pignoramento è gravato dal diritto di abitazione a favore di Giorgi Paolo.



• **ATTO TRA VIVI, COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato al **numero 3934 di RP e al numero 7176 di RG in data 10.06.2002**, atto pubblico notarile numero 10570/3467 del 06-06-2002 notaio Enrico Lanza di Prato C.F. LNZNRC63M31C351M. Unità negoziale 1. Vernio NCT fgl.9 p.lla 2, terreno Ha 4 Are 53 Ca 40 , Vernio CT fgl.9 p.lla 68, terreno Are 73 Ca 10 . Quote di proprietà: **Azienda Agricola San Carlo-s.a.s. di Tempestini Roberto** (contro) sede di Vernio C.F. 01535670978 servitù di acquedotto. Unità negoziale 2. Vernio CF fgl.9 p.lla 641 sub.2, VIA DELLA BADIA n° 68, a/7 - appartamento in villino, vani 4 . Quote di proprietà: **Lombardi Renzo** (favore) nato a Firenze il 15-02-1972 C.F. LMBRNZ72B15D612F **servitù di acquedotto**;

• **ATTO TRA VIVI, COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato al **numero 3933 di RP e al numero 7175 di RG in data 10.06.2002**, atto pubblico notarile numero 10570/3467 del 06-06-2002 notaio Enrico Lanza di Prato C.F. LNZNRC63M31C351M. Unità negoziale 1. **Vernio CT fgl.9 p.lla 2**, terreno Ha 4 Are 53 Ca 40 , **Vernio CT fgl.9 p.lla 68**, terreno Are 73 Ca 10 . Quote di proprietà: **Azienda Agricola San Carlo-s.a.s. di Tempestini Roberto** (contro) sede di Vernio C.F. 01535670978 servitù di acquedotto. Unità negoziale 2. **Vernio CF fgl.9 p.lla 639 sub.1**, VIA DELLA BADIA n° 68/A, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 6 . Quote di proprietà: **Liani Federico** (favore) nato a Camino Al Tagliamento il 20-05-1959 C.F. LNIFRC59E20B483G, in separazione **servitù di acquedotto**



• **ATTO TRA VIVI, COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato **al numero 3932 di RP e al numero 7174 di RG in data 10.06.2002**, atto pubblico notarile numero 10570/3467 del 06-06-2002 notaio Enrico Lanza di Prato C.F. LNZNRC63M31C351M.

Unità negoziale 1. **Vernio CT fgl.9 p.lla 2**, terreno Ha 4 Are 53 Ca 40 , **Vernio NCT fgl.9 p.lla 68**, terreno Are 73 Ca 10 . Quote di proprietà: **Azienda Agricola San Carlo-2\s.a.s. di Tempestini Roberto** (contro) sede di Vernio C.F. 01535670978 servitù di acquedotto. Unità negoziale 2. **Vernio CF fgl.9 p.lla 639 sub.2**, VIA DELLA BADIA n° 68/A, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 3,5 . Quote di proprietà: **Pucci Lucia** (favore) nata a Prato il 04-04-1959 C.F. PCCLCU59D44G999P, in separazione **servitù di acquedotto**

* * *
*

ISCRIZIONI:

• **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato **al n. 570 di RP e al n. 2633 di RG in data 11.03.2010**, concessione a garanzia di mutuo, atto pubblico notarile numero 106256/23117 del 05-03-2010 notaio Galdo Gennaro di Prato C.F. GLDGNR58C17F839M, importo totale 190.000,00 Euro, importo capitale 95.000,00 Euro, spese 95.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 2,213%, durata anni 25. Unità negoziale 1. **Vernio CF fgl.9 p.lla 856 sub.9, MONTEPIANO VIA BEATO PIETRO n° 13, a/7** - appartamento in villino, vani 5 . Quote di proprietà: Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio



società cooperativa (favore) sede di Arezzo C.F. 00367210515 (domicilio ipotecario eletto Prato Via Fabbroni 4), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nato a Grosseto il 10-01-1951 C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà;

*

Da ulteriori accertamenti effettuati dal CTU, alla data del 07/06/2022, alla detta Conservatoria non esistevano ulteriori iscrizioni e trascrizioni ostative.

*

Il sottoscritto C.T.U. non ha acquisito certificati di destinazione urbanistica poiché i beni oggetto di pignoramento non sono costituiti da terreni.

*

PROVENIENZA

Il sottoscritto Perito Stimatore ha provveduto ad acquisire gli atti di provenienza che si allegano alla presente. Più precisamente, detto immobile risulta di proprietà di [REDACTED] nata a San Fili il 23-04-1953 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di usufrutto in regime di separazione dei beni, [REDACTED] (contro) nato a Grosseto il 10-01-1951 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni. N.B.. Il bene oggetto di pignoramento è gravato inoltre dal diritto di abitazione per la quota di 1/1 a favore di [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Tali beni sono pervenuti per atto di compravendita del 11.03.2010, ai rogiti del Notaio Gennaro Galdo di Prato, Rep. n. 106255 trascritto a Prato il 11.03.2010 al n. 1616 di R.P. con il quale [REDACTED] nato a Grosseto il 10-01-1951 C.F. [REDACTED] in regime di separazione dei beni acquistava da Statizzi



Stefano nato a Vernio il 21.03.1965 C.F. SCTSFN65C21L775R, in comunione de residuo per 1/1 di piena proprietà. N.B.: nel quadro D della nota è riportato: Si precisa che Scatizzi Stefano interviene quale titolare della omonima ditta individuale corrente in Vernio, frazione Montepiano, via della badia n.33/a codice fiscale e iscrizione al registro imprese di Prato SCTSFN65C21L775R iscritta al REA della CCIA di Prato al n.444172. sono comprese nella vendita le seguenti parti comuni individuate al catasto fabbricati del Comune di Vernio, quali beni comuni non censibili, nel foglio di mappa 9 particella 856 con il subalterno 503 (viabilità, scala esterna, percorsi pedonali) comune ai subalterni da 1 a 10, da 13 a 21, 500, 501 e 502

Successivamente, con atto tra vivi del 05.04.2018 ai rogiti notaio D'ambra Renato di Prato numero 53768/15273 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 06.04.2018 ai numeri 2624 di Rp e 3679 di Rg, il Signor [REDACTED] nato a Grosseto il 10-01-1951 C.F. [REDACTED] in regime di separazione dei beni, cedeva a [REDACTED] nata a San Fili il 23-04-1953 C.F. [REDACTED] in separazione dei beni l'intera quota di usufrutto riferita all'unità immobiliare oggetto della presente riservando a se stesso l'intera quota di nuda proprietà e gravando altresì l'immobile di un diritto di abitazione a suo favore;

*

2° QUESITO *“descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò il custode è espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq.,*



confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.;"

L' unità immobiliare oggetto della presente stima, e ricadente nella esecuzione di cui sopra, è costituita da: bene immobile facente parte di un più ampio fabbricato condominiale sito in Comune di Vernio Via Beato Pietro, e composto da tre corpi di fabbrica separati tra di loro ma uniti tramite camminamenti e piazzali a comune, e avente accesso dalla Via Beato Pietro.

L'abitazione terra-tetto oggetto della presente è meglio individuabile come quella appartenente al corpo di fabbrica posto più a sud e più precisamente la prima contando dal lato nord. Si accede alla stessa da una strada che si dirama dalla Via di Badia e dalla viabilità condominiale.

L'abitazione è composta al piano terra da cucina-pranzo-soggiorno, loggia frontale e tergale e resede carrabile frontale di mq. 20 e tergale di mq. 120, al piano primo da due camere, servizio igienico, disimpegno e due terrazzi;

Il tutto come meglio individuato nella planimetria catastale che si allega alla presente.

Confini: Parti comuni per più lati, Prop. Agostini, Via della Badia, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile, fra cui rientrano quelle individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Vernio nel foglio di mappa 9 particella 856 subalterno 503 (viabilità, scala esterna, percorsi pedonali comune ai subalterni da 1 a 10, da 13 a 21, 500, 501 e 502), come si desume da elaborato planimetrico che si allega alla presente in copia.

*



CARATTERISTICHE TECNICHE E DESCRIZIONE ANALITICA

DEL BENE IMMOBILE:

L'immobile, come sopra individuato e descritto, fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale.

Il fabbricato è stato edificato in epoca recente (nei primi anni del 2000); è ubicato in zona collinare, nelle immediate vicinanze di Montepiano, scarsamente dotata di servizi e di attività commerciali.

La struttura dell'unità oggetto di pignoramento e dell'intero edificio è in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponamenti interni ed esterni in laterizio e coperture a falda.

Le facciate risultano essere intonacate e tinteggiate di colore chiaro.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Il bene, risulta, alla data del sopralluogo, rifinite con i seguenti materiali:

- PIASTRELLE IN GRES PORCELLANATO grande formato nella zona giorno al piano terra.
- PIASTRELLE IN GRES piccolo formato per quanto riguarda i pavimenti ed i rivestimenti del bagno.
- PIASTRELLE IN GRES di grande formato per quanto riguarda la pavimentazione della zona notte ad eccezione del bagno.

*

INFISSI E PORTE

- Le porte-finestre di tutto l'immobile sono in legno di colore scuro con vetro doppio e provviste di persiane in legno di colore scuro.
- Le porte interne sono tutte in legno.

*



IMPIANTI

Gli impianti presenti nell'appartamento sono IDRICO, ELETTRICO, TERMICO, IGIENICO SANITARIO con bagni provvisti di tutti gli apparecchi necessari (lavabo, bidet, wc, doccia/vasca). L'impianto di riscaldamento è singolo a pompa di calore con l'aggiunta di una stufa a pellet al piano terra. Per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico ad accumulo ubicato nella loggia attualmente chiuso a veranda come specificato in seguito. Si precisa che non è stata reperita documentazione riguardante gli impianti presso il Comune di Vernio. Si precisa inoltre che l'impianto risulta in buone condizioni con prestazioni superiori rispetto la media, vista la presenza di pannelli fotovoltaici e pompe di calore

*

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Il fabbricato, esternamente, si presenta in condizioni buone, e gli impianti alla data del sopralluogo sono funzionanti

*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE

PIANO TERRA E PRIMO (H=2,70 ml. Circa piano terra e copertura inclinata a falda al piano primo ml. 2,4 alla spalla e ml. 3.85 al colmo)

Zona Giorno piano terra	circa 40,60 Mq.;
Camera Piano Primo lato est=	circa 14,40 Mq.;
Camera Piano Primo lato ovest=	circa 14,00 Mq.;
Disimpegno piano primo=	circa 1,60 Mq.;
Totale superficie netta interna unità =	circa 70,60Mq.;
Superficie totale balconi=	circa 6,50 Mq.;
Superficie totale logge=	circa 17,22 Mq.;



Superficie resede frontale= circa 17,00 Mq.;

Superficie resede tergale= circa 106,00 Mq.;

Nb. La destinazione dei vani sopra riportati, con le relative superfici nette, si riferiscono alle planimetrie rintracciate in comune.

DATI CATASTALI

L'immobile sopra descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate, Direzionale Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Comune di Vernio, nel foglio di mappa 9:

- **particella 856 sub.9**, categoria A/7, classe 4, vani 5, Superficie catastale 91,00 mq., Superficie catastale escluso aree scoperte 85,00 mq., rendita di €438,99=, piano T-1;

N.B.: l'immobile risulta intestato catastalmente a:

██████████ nato a GROSSETO (GR) il 10/01/1951 cf ██████████

Nuda proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni;

██████████ nato a GROSSETO (GR) il 10/01/1951 cf ██████████

abitazione 1/1 in regime di separazione dei beni;

██████████ nata a SAN FILI (CS) il 23/04/1953 cf ██████████

Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni:

*

3° QUESITO *“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; ”

L'immobile sottoposto a pignoramento risulta essere: “diritti di piena proprietà spettante ai Signori Paolo Giorgi (nuda proprietà e diritto di abitazione) ed Alba Rende (usufrutto) come di seguito specificati:

- *Porzione di fabbricato a schiera posto in complesso immobiliare di nuova costruzione per civile abitazione, costituito da tre corpi di fabbrica, ubicato in Comune di Vernio, località Montepiano, Via Beato Pietro n. 13, l'abitazione terra-tetto da pignorare è meglio individuabile come quella appartenente al corpo di fabbrica posto più a sud e più precisamente la prima contando dl lato nord, con accesso da strada di diramazione della Via della Badia e dalla viabilità condominiale dell'intero complesso edilizio, composta da cucina – pranzo – soggiorno in unico ampio vano, loggia frontale e tergale e resede carrabile frontale di mq. 20 circa e tergale di mq. 120 circa al piano terra,; due camere, servizio igienico, disimpegno e due terrazzi al piano primo, confinante con parti condominiali, residua proprietà Scatizzi Stefano, proprietà Agostini, Via della Badia s.s.a., ipoteca estesa ad ogni adiacenza pertinenza, accessioni, nonché alle nuove costruzioni, agli ampliamenti, alle sopraelevazioni e su tutto quanto sia comunque gravabile ai sensi di legge, anche se di seguito introdotto, nulla escluso ed eccettuato..*
- *L'immobile da pignorare è censito all'Ufficio del Territorio di Prato Catasto Fabbricati del Comune di Vernio al foglio di mappa n. 9, particella 856, sub. 9, Cat. A/7, Cl. 4 di vani 5, R.C. 438,99 a seguito di dichiarazione di fabbricato urbano presentata all'Agenzia del Territorio*



di Prato in data 10.12.2007 al protocollo P133615.)” Rif. Atto di pignoramento.

I dati riportati nell’atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

*

4° QUESITO *“ procedere, ove necessario, ad 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’accatostamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCF A, ricevendo a titolo di compenso per la predetta attività la somma di euro 220,00);”*

L’immobile risulta regolarmente accatastato, tuttavia la planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi; pertanto di seguito si elencano le incongruenze più evidenti riscontrate:

- 1) E` stata rilevata la presenza di una veranda non legittimata sulla loggia frontale e sulla loggia tergale;
- 2) E’ stata rilevata la presenza di un casotto in legno semplicemente appoggiato avente superficie inferiore ai mq. 6 nel resede tergale;
- 3) E’ stato riscontrata la presenza di un vano wc abusivo ricavato in corrispondenza dello scannafosso praticando una apertura nella muratura portante perimetrale.

Essendo alcune di queste incongruenze non legittimate urbanisticamente, non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (ove possibile).



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

Il fabbricato del quale fa parte l'unità oggetto d'intervento ricade all'interno del Tessuto IRU con intervento ammissibile fino alla “ri1” secondo il combinato disposto degli Artt.16 e 83 delle NTA del RU;

- ai sensi dell'Art.16, comma 2, quarto capoverso, delle NTA la ristrutturazione di tipo “ri1” consente “incrementi di superficie utile abitabile o accessoria all'interno dell'involucro edilizio esistente” ma non all'esterno del medesimo;
- ai sensi dell'Art.83, comma 4, delle NTA “per gli insediamenti residenziali unitari, gli interventi devono assicurare la salvaguardia dei caratteri unitari e compiuti e il mantenimento di tutti gli degli elementi tipologici caratterizzanti degli edifici esistenti. Gli interventi ammissibili non devono modificare i principi compositivi (quali la scansione delle aperture o la modifica della forma delle finestre, gli accessi, i balconi, ecc.) e decorativi. È vietato altresì la modificazione delle coperture, la realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici e la modifica o sopraelevazione della gronda. Le eventuali ristrutturazioni più significative, dovranno avvenire attraverso un progetto complessivo che comprenda tutto il complesso edilizio considerato unitario”
- gli interventi pertinenziali in ambito urbano sono disciplinati dall'Art.99 delle NTA del RU;
- ai sensi dell'Art.99, comma 4, delle NTA “oltre ai manufatti di cui al precedente art.11, comma 1 lettera a), è ammessa la realizzazione di annessi pertinenziali in legno (rimesse attrezzi, etc.), solo appoggiati, purché sia dimostrata l'inesistenza di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario o



condonato, o purché la realizzazione sia subordinata alla demolizione di detti manufatti eventualmente presenti nei fondi, della Sua massima di mq 6, altezza massima ml 2,20, nel rispetto delle distanze da Codice Civile. Per questi interventi si applicano gli stessi criteri previsti all'art. 79, comma 5, lettera d, della LR 1/2005 e s.m.i.”

Per approfondimenti si rimanda al “Riepilogo Normativa” allegato alla presente.

*

6° QUESITO *“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 obbligazioni 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;”*

Il fabbricato, del quale fa parte l' immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato in epoca recente, primi anni del 2000;



Il complesso immobiliare posto in Comune di Vernio frazione Montepiano, alla via della Badia ora Beato Pietro di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di questa perizia, è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n°2869 (P.E. n°C/4061) rilasciata dal Comune di Vernio in data 28 ottobre 2004, volturata alla parte dante causa in data 10 maggio 2005, del permesso di costruire in variante in corso d'opera n°2977 (P.E. n°C/4167) rilasciata in data 24 luglio 2006, nonché della variante ex art.142 della legge regionale n°1/2005 presentata in data 27 ottobre 2007 al n°12150 di protocollo (P.E. n°I/2021).

Inoltre è stato depositato in comune di Vernio il certificato di abitabilità in data 16 dicembre 2009.

*

Rispetto ai grafici allegati all'ultimo atto abilitativo presentato, sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) chiusura delle logge mediante apposizione di infissi in legno e vetro a formare due verande sul fronte e sul tergo del fabbricato;
- 2) Creazione di scannafosso su lato nord del fabbricato, all'interno del quale è stato ricavato un vano w.c. mediante la demolizione di porzione di muratura portante;
- 3) Installazione di manufatto prefabbricato in legno appoggiato al suolo posizionato nel resede tergale;
- 4) Implementazione degli impianti esistenti alla data della costruzione con installazione di pannelli fotovoltaici e pompe di calore. Non sono state reperiti documenti riguardanti le modifiche agli impianti;



Alla luce delle disposizioni del piano operativo di quanto esposto nel quinto capitolo si ritiene che:

- la realizzazione del WC nello scannafosso, comportante aumento di superficie utile e volume all'esterno dell'involucro edilizio legittimato, risulti in contrasto con i disposti dell'Art.16, comma 2, quarto capoverso, delle NTA;
- la realizzazione delle "verande" risulti in contrasto con i disposti dell'Art.83, comma 4, delle NTA;
- le dimensioni e la tipologia dell'annesso esterno rientrano in quelle verificate ai sensi dell'Art.99, comma 4, delle NTA;

*

7° QUESITO *"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;"*

L'immobile oggetto di pignoramento può essere venduto esclusivamente in unico lotto, poiché, vista la natura del bene, la destinazione e la conformazione, l'unità immobiliare NON E' DIVISIBILE.

Pertanto del bene sopra descritto si formerà un **UNICO LOTTO**.

8° QUESITO *"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;”

L'immobile oggetto di pignoramento, sopra descritto, è pignorato per la **QUOTA DI INTERO**

Del bene sopra descritto si formerà **UN LOTTO UNICO**, come precisato nel quesito precedente, poiché la sua conformazione non ne consente la divisibilità.

*

9° QUESITO *“accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso e solo al completamento dell'incarico);”*

Alla data del sopralluogo, l'appartamento risultava occupato dai debitori, come risulta anche dal certificato di residenza acquisito.

E' stato inoltre accertato presso gli Uffici del registro degli atti privati (Agenzia delle entrate) che non vi sono contratti di locazione in atto.

*

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



L'immobile, come sopra detto, è occupato dai debitori, che risultano in separazione dei beni, tuttavia non sono stati rilevati provvedimenti di assegnazione.

*

11° QUESITO *“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.”

Non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non sussistono nemmeno i seguenti vincoli:

- domande giudiziali;
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

Per quanto riguarda invece i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita **a cura e spese della procedura** si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:



TRASCRIZIONI:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto ai nn. 624/917 del 28/01/2021

Il costo per la relativa cancellazione è pari a €294,00=

*

Per quanto riguarda le **difformità urbanistiche e catastali**, in sede di sopralluogo sono emerse varie incongruenze, meglio descritte nella risposta ai quesiti 4 e 6. Tali difformità non potranno essere sanate se non con il ripristino nello stato conforme (per esempio la rimozione delle verande esistenti a chiusura delle logge), si stima un costo di circa 5.000,00 euro (compreso ogni tipo di spesa che comporta tale intervento, come per esempio le spese di movimentazione, carico e trasporto a pubblica discarica e chiusura con poroton portante).

*

12° QUESITO *“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, 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;”*

Da indagini non risultano gravare sull` immobile oggetto di pignoramento diritti demaniali o usi civici.

*



1) **13° QUESITO** *“determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (Cass. nr. 7776/2016); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;”*

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente.

Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO** con relativo **VALORE VENALE** dell'immobile; il **VALORE BASE D'ASTA** sarà dato dal Valore Venale svalutato di una giusta percentuale, pari al 10%-40%, si sceglie il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile in esame.

La stima richiesta ricade in un momento particolare delle compravendite immobiliari, la situazione economica attuale ha portato ad un forte calo di richiesta d'acquisto e ad un aumento sostanziale d'immobili in vendita; in conseguenza di ciò, per rendere appetibili gli immobili i prezzi hanno subito un calo considerevole.



Il metodo di stima sarà quello comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con l'immobile in esame.

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e la sua consistenza, si può determinare il valore venale, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione e consistenza.

Nella determinazione del valore unitario medio, si è tenuto conto altresì dell'incidenza delle spese necessarie all'eventuale adeguamento alle normative vigenti in merito al DM 37/08 (disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici) e successive modificazioni.

* * * * *
* * *
*

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Il calcolo è stato svolto in riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" messe a disposizione dalla Agenzia delle Entrate nell'intento di uniformare i dati economici presenti nella banca dati OMI al fine di garantire la trasparenza nel mercato degli immobili. Il "*principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria*".



AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Locali Abitazione	82,00 mq	100%	82,00 mq
Balconi e logge	23,72 mq.	30%	7,12 mq
resede	123,00 mq.	10% fino a 25 mq 2% il resto	4,46 mq
Totale superficie commerciale per arrotondamento =			94,00 mq

*

STIMA IMMOBILE

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO IN VILLETTA POSTO IN VERNIO –
MONTEPIANO VIA BEATO PIETRO n.c. 13, PIANO TERRA -
PRIMO;

SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE dell'intera quota di proprietà
94,00 mq	1.200,00 €	113.000,00 € (per arrotondamento)

*

II VALORE VENALE DELL'INTERA QUOTA DI PIENA
PROPRIETA' DEL LOTTO UNICO e precisamente dell'appartamento per



civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato posto in Comune di Vernio – località Montepiano, con accesso dal n.c. 13 di Via Beato Pietro, è stato determinato in €113.000,00= (euro centotredicimila/00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO UNICO DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 10% e detraendo ulteriormente la cifra di €5.000,00= di spese necessarie per sanare gli abusi riscontrati.

Si precisa che l'abbattimento del 5% del valore venale è stato calcolato a **garanzia per eventuali vizi occulti**

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€113.000,00=
Vizi occulti	X 0,95	€107.350,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica	€5.000,00=	€102.350,00=

*

II VALORE BASE D'ASTA DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO UNICO e più precisamente dell'appartamento in villetta facente parte di un più ampio fabbricato posto in Comune di Vernio, località Montepiano, con accesso da strada che si diparte dalla via della Badia e più



precisamente dal n.c. 13 di Via Beato Pietro, è stato determinato in €102.350,00= (euro centoduecentocinquanta/00).

*

***NB. Il bene immobile sarà messo all'asta e alienato nello stato di fatto e di diritto così come pervenuto e posseduto al debitore, con tutte le servitù e le pertinenze eventualmente esistenti.**

*

21° QUESITO *"provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;"*

L'unità abitativa risulta sprovvista di **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

15° QUESITO *"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;"*

Il sottoscritto Geometra Enrico Biagi, in data 09 Giugno 2022, trasmetteva la sua perizia di stima, tramite pec, all'Avvocato procedente, ai debitori costituiti, assegnando alle parti la data del 14 Giugno 2022 come termine massimo per far pervenire presso il sottoscritto note di osservazione all'elaborato trasmesso.

Non avendo ricevuto osservazioni nei tempi

* * * * *

* * *

*



Si precisa che:

- nel corpo della relazione è stato omissso che il valore stimato di cui all'immobile oggetto della presente, **è comprensivo del diritto di abitazione a favore di uno degli esecutati e ne è stato tenuto conto anche al fine della determinazione del valore di mercato.**
- In risposta del quesito 21 si fa presente che l'immobile è dotato di A.P.E. rilasciato in data 03.04.2018 e presentato, in via telematica, alla Regione Toscana, protocollo n.0184059 del 04.04.2018, originale allegato al contratto di compravendita del 05.04.2018 ai rogito Notaio Dr. Renato D'Ambra.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato li, 16.06.2022

Geom. Enrico Biagi

ALLEGATI:

Lettere raccomandate con notifica del sopralluogo;

Documentazione Fotografica;

Planimetria catastale;

Estratto di mappa catastale;

Visure ipotecarie;

Atti di provenienza;

Interrogazione contratti affitto Agenzia Delle Entrate;

Estratto di Piano Operativo e riepilogo normativa;

Atti abilitativi reperiti presso gli uffici comunali di Vernio;

Certificato di residenza debitori;

Invio perizia parti e ricevute di consegna

Sovrapposto stato rilevato

