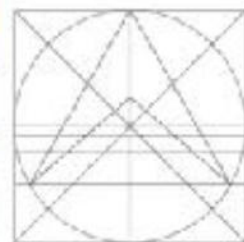


info@bernocchi-piccinelli.it
Via Piero della Francesca n. 2
59100 - Prato (PO)
Tel./Fax 0574/28750
P.IVA 01912900972

**BERNOCCHI
PICCINELLI**

PROGETTAZIONE
CONSULENZA TECNICA CONTRATTUALE
PRATICHE CATASTALI
SOLUZIONI D'INTERNO
CERTIFICAZIONE ENERGETICA
PIANI DI SICUREZZA



TECHNICAL CONSULTING
WWW.BERNOCCHI-PICCINELLI.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO ESECUZIONI IMMOBILIARI

- > ESECUZIONE N. 126/2019
- > CONTRO [REDACTED]
- > PROMOSSA DA INTESA SAN PAOLO S.P.A.



> Vista Aerea



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geometra Alessandro Bernocchi nato a Prato il 03/12/1973 con studio in Prato (PO), Via Piero della Francesca n. 2, in data 05/07/2021 ha ricevuto incarico in qualità di C.T.U. per rispondere ai quesiti di seguito riportati.

- **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);**

Il sottoscritto ha preso visione della documentazione presente nel fascicolo in atti, costituita tra gli altri da atto di pignoramento e certificazione notarile.

elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

a - ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/2003 - Registro Particolare 2762, Registro Generale 10418

Pubblico ufficiale D'AMBROSI FRANCESCO Repertorio 24135/8108 del 17/07/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

b - ISCRIZIONE CONTRO del 16/01/2007 - Registro Particolare 211 Registro Generale 841

Pubblico ufficiale D'AMBROSI FRANCESCO Repertorio 33063/13361 del 08/01/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

c - TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2019 - Registro Particolare 7587 Registro Generale 11365 - Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Unep Tribunale di Prato, Repertorio 2475 del 24/08/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Provenienza

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al soggetto esecutato:

- per quanto concerne il fabbricato per civile abitazione descritto alla lettera a) nell'atto di pignoramento immobiliare, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Vernio al Fg. 43, p.lla 145, quota 1/1 di piena proprietà in forza di atto di compravendita Notaio Francesco D'Ambrosi del 17-7-2003, Rep. 24134/8107, reg.to a Prato il 30-7-2003 al n. 2721 e trascritto a Prato il 30-7-2003 al Reg. Part. 5827 e Reg. Gen. 10417 da [REDACTED] (1/1 nuda proprietà) e [REDACTED] (1/1 usufrutto);

- per quanto concerne i beni descritti alle lettere b), c) e d) del suddetto atto di pignoramento immobiliare, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Vernio al Fg. 43, p.lla 141 (appezzamento di terreno) e al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 43, p.lla 591 (area urbana) e Fg. 43, p.lla 592 (deposito), quota 1/1 di piena proprietà in forza di atto di compravendita Notaio Francesco D'Ambrosi dell'8-1-2007, Rep. 33062/13360, reg.to a Prato il 16-1-2007 al n. 424 e trascritto a Prato il 16-1-2007 al Reg. Part. 481, Reg. Gen. 840 da [REDACTED] ciascuno per i propri diritti di comproprietà in ragione di 1/3.

➤ **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.);**

➤ **DESCRIZIONE DEI BENI**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato ubicato in Vernio (PO) - Loc. Ceraio, Via Ceraio 4/a e più precisamente la seguente consistenza:

-fabbricato per civile abitazione, tipologia da terra a tetto, con accesso diretto dalla pubblica viabilità, dislocato su due livelli fuoriterza collegati da scala interna e composto al piano terra da ingresso-soggiorno con angolo cottura e piccoli resede frontale e tergale mentre è composto al piano primo da n. 2 camere oltre disimpegno e bagno. Sono annessi all'abitazione n. 3 appezzamenti di terreno di forma irregolare sui quali insiste un annesso disposto su due livelli.

Confini: Via Ceraio su più lati, propr. Fanciullo, proprietà ditta intestata, prop. Comune di Vernio, prop. [REDACTED], prop. [REDACTED], prop. [REDACTED], prop. [REDACTED] i, s.s.a..

Note:

Dall'esame dello stato dei luoghi risulta demolita una parete posta all'interno dell'angolo cottura al piano terra, è presente una tettoia all'ingresso dell'abitazione sul resede esclusivo non autorizzato e una diversa disposizione della pavimentazione e scalini sempre nella zona di ingresso oltre una tettoia anch'essa realizzata sul resede esclusivo tergale della quale non sono rinvenuti titoli abilitativi.

All'interno della zona soggiorno pranzo è presente un camino non riportato nelle piante e l'annesso esterno destinato a deposito risulta coperto con delle lastre in fibrocemento che potrebbero contenere amianto.

In prossimità dell'annesso descritto sono stati realizzati alcuni muretti di recinzione dei quali non si è rinvenuto titolo abilitativo.

Dal rilievo risulta una profondità della stanza soggiorno-ingresso di ml. 7,45 contro i ml. 7,60 riportati nei grafici dell'ultima variante.

Circa le altezze interne risulta un discordanza fra quanto riportato nella planimetria catastale e la variante finale in merito alla misura nel punto più alto del piano primo che al catasto viene riportata ml.3,25 e nella variante ml. 345. Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare questa altezza per la presenza di armadi a muro.

Quanto rilevato dovrà essere rimosso/regolarizzato come meglio descritto ai paragrafi successivi.

Dalla consultazione della documentazione di provenienza non si rilevano eventuali quote di comproprietà su parti comuni e condominiali del fabbricato.

➤ CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

L'immobile in oggetto è parte di un aggregato edilizio ubicato in Comune di Vernio (PO) - Loc. Ceraio, Via Ceraio 4/a, in zona periferica caratterizzata dalla presenza prevalente di fabbricati residenziali di tipo singolo /terratetto con spazi esterni nell'intorno. La zona risulta servita da mezzi pubblici ed è prossima alla stazione ferroviaria di Vernio nonché alla strada regionale SR 325 ed al centro della località capoluogo Mercatale di Vernio.

Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da muratura mista in mattoni pieni e pietrame rifiniti prevalentemente ad intonaco con solaio di copertura in legno e pannelle e manto in tegole di cotto.

Il fabbricato ha accesso indipendente dalla pubblica via mediante piccolo resede frontale esclusivo ed è dislocato su due livelli collegati internamente da scala. L'immobile risulta finemente ristrutturato con finiture di buona qualità. Il livello generale di manutenzione è molto buono.

Il fabbricato è dotato di infissi interni ed esterni in legno con vetro doppio oltre a persiane esterne in legno.

L'accessorio esterno è una costruzione di vecchissima realizzazione destinata a deposito del quale non è stata reperita documentazione urbanistico-edilizia ma solo catastale e si presenta con una struttura in pietrame mista a mattoni disposta su due livelli con copertura in lastre di fibrocemento che potrebbero contenere amianto.

Il fabbricato presenta pavimentazione e rivestimenti per bagni e cucina in monocottura mentre, il resede è pavimentato con monocottura e pietra.

La dotazione impiantistica del fabbricato è composta da impianto elettrico , impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia a gas posizionata nel portico vicino all'ingresso , impianto di adduzione acqua da acquedotto e impianto di smaltimento liquami (di non precisata natura e funzionamento). Il tutto risulta realizzato in epoca non precisamente definibile e le relative certificazioni di conformità o dichiarazioni di rispondenza alla normativa vigente non sono risultate reperibili. Dal sopralluogo eseguito gli impianti sebbene apparentemente in ordine, non si è in grado di indicare se siano completi e/o regolarmente funzionanti.

Il livello di finitura è da considerarsi buono.

Per il fabbricato non si ravvisano elementi di pregio, tali da considerarlo di particolare interesse storico ed architettonico.

➤ DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DEI BENI IN OGGETTO

Di seguito le superfici calpestabili divise per singolo locale

P.Illa 145: abitazione e relativi accessori

Piano Terra

Ingr-sogg-cucina mq. 26,34

Piano primo

Cameretta mq. 10,90

Bagno mq. 3,51

Camera mq. 9,84

Dis.-Scala mq. 4,87

Tettoia tergale mq. 5,75

Resede frontale mq. 21,92

Totale sup. calpestabili mq. 83,13

P.Ila 592

Deposito mq. 8,38

Terreno mq. 89,22

P.Ila 591

Area urbana mq. 122,88

P.Ila 141

Terreno mq. 31,25

➤ MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Dalla consultazione della provenienza non si rilevano parti a comune per il fabbricato in oggetto.

➤ DATI CATASTALI ATTUALI

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio della Provincia di Prato, la consistenza immobiliare sopra descritta è censita come di seguito:

FABBRICATO

Fg. 43 Part. 145

Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 81 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 77 mq, Rendita Catastale di Euro 374,43

Località Ceraio n. 4 - piano T-1

Quanto sopra derivante da Variazione del 18/02/1998 in atti dal 18/02/1998 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE CANTINA - LOCALE DI SBRATTO -ABITAZIONE (n. H00597.1/1998), INS. ATTI N. C. PROT.36574/79 (n. H00596.1/1998)

TERRENO

Fg. 43 Part. 141

Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 0.00.33, Reddito Dominicale Euro 0,10, Reddito Agrario Euro 0,09

Impianto meccanografico del 08/05/1968

AREA URBANA

Fg. 43 Part. 591

Area urbana, Consistenza 125 mq.

Loc. Ceraio snc, piano T

Quanto sopra derivante da Fusione del 20/12/2006, protocollo n. PO0081384 in atti dal 20/12/2006 FUSIONE (n. 5652.1/2006)

DEPOSITO

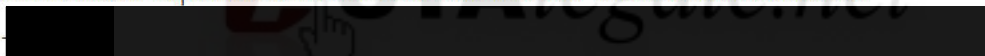
Fg. 43 Part. 592

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 9 mq, Superficie Catastale 25 mq, Rendita Catastale Euro 16,73

Loc. Ceraio snc, piano T-1

Quanto sopra derivante da Fusione del 11/12/2006 protocollo n. PO0077117 in atti dal 11/12/2006 FUSIONE (n. 5409.1/2006) e successiva variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Gli immobili sopra descritti risultano così intestati in banca dati catastale:



Proprietà per 1/1

PARTI A COMUNE:

Non sono presenti parti a comune in banca dati catastale.

- **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;**

Confrontando la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, il sottoscritto ha potuto accertarne la sostanziale conformità.

- **4. ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale);**

Dal confronto dello stato dei luoghi con l'ultima planimetria catastale depositata in banca dati si rilevano alcune difformità. In particolare si rileva l'avvenuta demolizione di un setto murario a delimitazione dell'angolo cottura, la mancata indicazione di tettoia sul resede frontale e tergale e la diversa disposizione delle murature di recinzione sul resede frontale.

Dato che per la regolarizzazione urbanistico-edilizia le tettoie dovranno comunque essere rimosse, si reputa che seppur non perfettamente conforme la planimetria in atti sia da ritenersi accettabile ai fini della presente e che in caso di futuro trasferimento fuori dalla procedura sia da redigersi mediante procedura DOCFA l'aggiornamento della planimetria per una corretta rappresentazione.

Si presume per la correzione della planimetria un costo stimato di Euro 1.000,00 oltre iva e accessori di legge e tributi catastali.

Si rileva inoltre l'errata rappresentazione dell'edificio sulla mappa catastale che dovrà essere corretta con apposita procedura PREGEO con un costo stimato di circa Euro 1500,00 oltre iva e accessori di legge e tributi catastali.

- **5. indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

➤ **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento è individuato secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Vernio in un'area all'interno del perimetro di centri abitati, zona A territoriale omogena (D.M. 1444/68) comprendente parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, tessuti urbani NSM (nuclei storici minori), previsione R.U. ri1 Ristrutturazione edilizia 1.



> VINCOLI URBANISTICI E SALVAGUARDIE

Non si rilevano vincoli urbanistici.

- > **6. indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

> CRONISTORIA PRATICHE EDILIZIE

A seguito della richiesta di accesso agli atti e delle ricerche eseguite dal competente ufficio del Comune di Vernio, l'immobile in oggetto risulta costruito ed interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 2196 del 26-9-1994 - p.g.6586 del 09.06.1994 P.E. C3197 rilasciata 26.09.1994 e ritirata il 06.10.1994 ;
- Variante in corso d'opera n. 2278 del 21-4-1995 - p.g.3126 del 08.03.1995 P.E. C3326 rilasciata il 21.04.1995 e ritirata il 22.09.1995;
- Variante finale n. 2432 del 12-6-1997; - p.g. 7734 del 03.07.1996 P.E. C3509 rilasciata il 12.06.1997 ritirata il 16.06.1997
- Domanda di abitabilità Prot. n. 4703 dell'8-5-1998 della quale non si ha il rilascio.

Dall'esame dello stato dei luoghi e dei grafici allegati alle pratiche sopra elencate si rilevano alcune difformità consistenti in:

- avvenuta realizzazione di tettoia sul resede tergale;
- avvenuta demolizione di tettoia a sbalzo e realizzazione di tettoia con funzione di porticato sul resede frontale;
- avvenuta demolizione di parete fra angolo cottura e ingresso-soggiorno;
- posa in opera di canna fumaria sul prospetto est dell'edificio;
- modifica sul prospetto frontale di finestra dante apertura sul vano scale;
- avvenuta modifica degli scalini e delle recinzioni del resede frontale;
- realizzazione di murature di recinzione in corrispondenza dell'annesso esterno destinato a deposito.

Al fine di rendere l'immobile commerciabile e conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio si dovrà provvedere in parte alla rimessa in pristino delle opere abusivamente realizzate mediante rimozione completa delle tettoie, ricostruzione della parete fra ingresso-soggiorno e angolo cottura mentre per le altre opere rilevate dovrà essere inoltrata idonea pratica C.I.L.A. tardiva con il pagamento della relativa sanzione.

I costi stimati per la regolarizzazione sono:

rimessa in pristino delle opere : Euro 4000,00

allestimento di idonea pratica edilizia: Euro 1.500,00 oltre iva e cassa previdenziale oltre spese per diritti di segreteria e marche da bollo.

sanzione per comunicazione tardiva C.I.L.A. Euro 1000,00

Poiché trattasi di verifiche e parere tecnico compiuto all'attualità sulle parti private del fabbricato, sulla base di leggi, regolamenti e procedure degli uffici preposti in continua evoluzione che potrebbero mutare anche nel breve termine, prima di provvedere alle azioni sopra descritte è opportuno verificare la presenza di eventuali aggiornamenti procedurali o modifiche legislative in materia.

➤ ABITABILITA' / AGIBILITA'

Per il fabbricato risulta presentata la Richiesta di Certificato di Abitabilità P.G. 4703 dell'8-5-1998 del quale non si è rinvenuto il rilascio.

➤ PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

Ai sensi dell'Art. 23 della L.R. 39/2005, del D.P.G.R. n. 17/R del 2010 e dell'Art. 6 del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., dalla consultazione dell'archivio telematico delle pratiche edilizie, per il fabbricato oggetto di pignoramento non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

➤ ***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;***

Dall'esame dello stato dei luoghi, non appare possibile vendere i beni pignorati in più lotti.

➤ ***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;***

Dalla consultazione della documentazione disponibile nel fascicolo, i beni risultano pignorati per l'intera quota.

Dall'esame dello stato dei luoghi e delle caratteristiche fisiche, morfologiche e distributive dei beni, non appare possibile provvedere alla formazione di più lotti di vendita procedendo ad un frazionamento, in quanto si andrebbe incontro a problematiche tecniche difficilmente risolvibili (parametri igienico-sanitari difficilmente soddisfacibili, distribuzioni interne non razionali, impianti difficilmente collocabili etc.) con notevoli costi da sostenere che ne comprometterebbero il valore.

Per i motivi anzidetti il sottoscritto ritiene di procedere alla stima dell'intero compendio.

- **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 sino al completamento dell'incarico);**

Il sottoscritto ha provveduto alla richiesta di ricerca di eventuali contratti di locazione registrati o comodati d'uso presso l'Agenzia delle Entrate di Prato e non e' stato rilevato nessun atto dei tipi sopra citati interessanti i beni pignorati.

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

Il sottoscritto ha provveduto alla richiesta di estratto dell'atto di matrimonio del soggetto esecutato con le annotazioni del regime patrimoniale presso i Comuni di Vernio e di Prato, venendo a conoscenza che lo stesso risulta di stato libero a seguito di scioglimento di matrimonio con sentenza del Tribunale di Grosseto n. 60/2019 del 26.01.2019.

- **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.

Non risultano in essere, sul bene in oggetto, vincoli artistici, storici o alberghieri vincoli di inalienabilità o indivisibilità, altri pesi o limitazioni di uso.

Relativamente ai vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, si riportano di seguito i gravami trascritti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio della Provincia di Prato.

a- ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/2003 - Registro Particolare 2762, Registro Generale 10418
Pubblico ufficiale D'AMBROSI FRANCESCO Repertorio 24135/8108 del 17/07/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

b-ISCRIZIONE CONTRO del 16/01/2007 - Registro Particolare 211 Registro Generale 841
Pubblico ufficiale D'AMBROSI FRANCESCO Repertorio 33063/13361 del 08/01/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

c-TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2019 - Registro Particolare 7587 Registro Generale 11365 - Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Unep Tribunale di Prato, Repertorio 2475 del 24/08/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Non risultano trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio della Provincia di Prato, riguardanti vincoli condominiali. Il fabbricato non è parte di un condominio.

- **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;

> DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili allo stato attuale si riporta di seguito la superficie lorda commerciale dei beni applicando i relativi coefficienti di ragguaglio ai locali accessori.

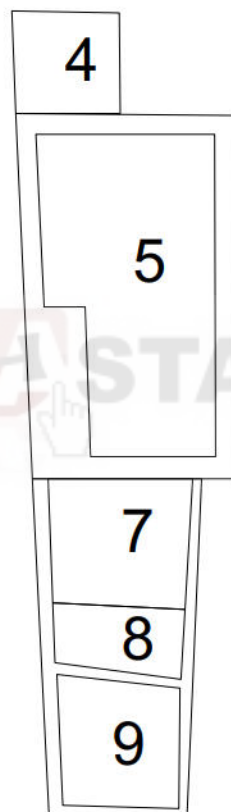
tabella per determinazione della consistenza commerciale del bene

n*	Locale	superficie calpestabile (mq)	coefficiente di destinazione	superficie convenzionale	sup. convenzionale lorda (x1,10)	sup. lorda commerciale
1	cameretta	10,90	1	10,90	11,99	11,99
2	bagno	3,51	1	3,51	3,86	3,86
3	camera	9,84	1	9,84	10,82	10,82
4	resede	5,75	0,20	1,15		1,15
5	ingr-sogg-k	26,34	1	26,34	28,97	28,97
6	dis.-scala	4,87	1	4,87	5,36	5,36
7	resede	9,44	0,20	1,89		1,89
8	resede	4,48	0,20	0,90		0,90
9	resede	8,00	0,20	1,60		1,60
11	dep. p.1	4,17	0,40	1,67	1,84	1,84
12	dep. p.t.	4,21	0,40	1,68	1,85	1,85
13	P.lla 592 (terreno dep.)	89,22	0,05	4,46		4,46
14	P.lla 591	122,88	0,05	6,14		6,14
15	Terreno (p.lla 141)	31,25	0,05	1,56		1,56
					Totale	82,39

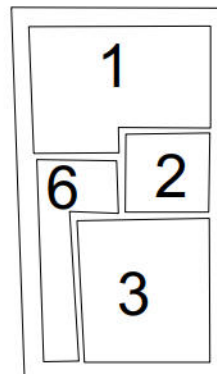
Totale 82,39 mq. arrotondato a 82,00 mq.

p.lla 145

p. terra



p. primo



p.lla 592

p. terra

12

p. primo

11

13

ASTAlegale.net



p.lla 591

14



15

p.lla 141



➤ CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Per la determinazione del valore unitario al mq. da attribuire agli immobili in oggetto si sono adottati a riferimento i valori di mercato espressi per beni analoghi scambiati nel breve-medio periodo. La determinazione del valore degli immobili è eseguita in ragione della consistenza di questi prescindendo dai possibili incrementi di valore attribuibili ai beni a seguito di modifiche più o meno sostanziali e prescindendo da eventuali cambiamenti nelle tendenze del mercato immobiliare a medio e lungo periodo. Il metodo adottato per la determinazione del valore degli immobili è il "Market Comparison Approach" o MCA derivante dall'analisi dei prezzi correnti di mercato rilevati su scambi realmente eseguiti ed aventi per oggetto, per quanto più possibile, beni analoghi per caratteristiche tipologiche, posizione all'interno dell'abitato, ipotetico grado di manutenzione, livello di finiture e vantaggi e/o svantaggi peculiari della costruzione.

Il parametro di comparazione preso in esame è il prezzo in Euro al mq., per la cui determinazione il sottoscritto ha eseguito una ricerca di atti di compravendita stipulati nel breve-medio periodo aventi per oggetto beni analoghi per destinazione d'uso e ubicati nella medesima zona, rinvenendo da essi dati diretti o indiretti ed in particolare:

- Atto di compravendita ai rogiti Notaio Gaia Nardone del 20/12/2018, Repertorio n. 2205, Raccolta n. 1692, trascritto alla Conservatoria del RR.II di Prato il 07/01/2019 al n. 99 di reg. Part., avente ad oggetto un appartamento per civile abitazione in Vernio (PO), Via del Crocione n. 52.

-Atto di compravendita ai rogiti Notaio Giuseppe Mattera del 06/05/2021, Repertorio n. 86640, Raccolta n. 21909, trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Prato il 11/05/2021 al n. 3802 di Reg. Part., avente ad oggetto un appartamento per civile abitazione ed accessori in Vernio (PO), Via del Bisenzio n. 252/b.

Oltre a quanto sopra si è provveduto alla consultazione, al solo fine di avere una ulteriore indicazione e raffronto, delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare del Comune di Vernio, anno 2020, Centrale/SAN QUIRICO (CAPOLUOGO COMUNALE) - MERCATALE DI VERNIO - SAN IPPOLITO DI VERNIO - CELLE, tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale, oltre ad alcuni "Asking Price" desunti da annunci di vendita nella zona di interesse.

In virtù di quanto sopra, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e dello scopo della presente perizia di stima, il sottoscritto ritiene di poter applicare un prezzo di Euro 1.200,00 al mq.

Pertanto il più probabile valore degli immobili oggetto può ritenersi in:
mq. 82,00 x Euro/mq. 1.200,00 = Euro 98.400,00

Dal più probabile valore scaturito il sottoscritto ritiene opportuno:

- applicare una riduzione del 2% in virtù dello scopo della presente stima;
- apportare una riduzione di Euro 4000,00 per rimessa in pristino delle opere abusive;
- apportare una riduzione di Euro 3202,50 per spese regolarizzazione catastale;
- apportare una riduzione di Euro 2921,50 per spese regolarizzazione urbanistica;

Il sottoscritto CTU ritiene pertanto che il valore arrotondato
dei beni oggetto di pignoramento sia
Euro 86.308,00 (ottantaseimilatrecentotto virgola zerozero)

Gli immobili descritti nella presente relazione sono stati stimati alla data odierna nello stato di fatto che è stato possibile rilevare al momento del sopralluogo, con tutte le servitù attive e passive.

Prato lì, 30/09/2021

Il Tecnico
Geometra Alessandro Bernocchi
iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Prato al n. 389

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esterni fabbricato









Interni fabbricato

ASTAlegale.net

