

## TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

### SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. **Dott. Enrico Capanna**

R.G.E.: n. **94/2024**

Creditore: **ANDOR SPV S.r.l.**

Debitore: **XXXX XXXXXXX**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICO ESTIMATIVA

### INDICE

• INCARICO _____	Pag. 02
• SVOLGIMENTO INCARICO _____	Pag. 02
• QUESITO 1 _____	Pag. 02
• QUESITO 2 _____	Pag. 04
• QUESITO 3 _____	Pag. 08
• QUESITO 4 _____	Pag. 08
• QUESITO 5 _____	Pag. 09
• QUESITO 6 _____	Pag. 09
• QUESITO 7 _____	Pag. 12
• QUESITO 8 _____	Pag. 12
• QUESITO 9 _____	Pag. 13
• QUESITO 10 _____	Pag. 13
• QUESITO 11 _____	Pag. 13
• QUESITO 12 _____	Pag. 13
• QUESITO 13 _____	Pag. 14
• QUESITO 15 _____	Pag. 17
• QUESITO 21 _____	Pag. 17
• ALLEGATI _____	Pag. 18



#### A. INCARICO

Il sottoscritto Geom. Gianfranco Scarmozzino, nato a Prato il 29/09/1977, Codice Fiscale SCRGFR77P29G999J, con studio professionale in Prato (PO), Via Mino da Fiesole n. 5, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Prato al n. 724, nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Enrico Capanna con provvedimento notificato in data 08/11/2024, in qualità di Perito Estimatore ha prestato giuramento di rito in modalità telematica in data 18/11/2024, impegnandosi a rispondere ai quesiti posti e di seguito descritti:

#### B. SVOGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali in data **18/12/2024** alle ore 10:10, presso gli immobili oggetto di pignoramento ubicati nel comune di Cantagallo (PO), Via di Migliana n. 259, previa comunicazione inviata al creditore procedente e al custode a mezzo PEC e per R.A. alla parte esegutata, entrambe in data 03/12/2024.

Si precisa altresì che l'accesso all'immobile era stato programmato per il giorno 06/12/2024 alle ore 10:00, come regolarmente comunicato alle parti in data 25/11/2024.

Tuttavia, il sopralluogo non ha potuto avere luogo per cause imputabili esclusivamente alla parte esegutata.

Durante il sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U. con collaboratrice, il custode giudiziario nella persona del Geom. Alessio Trappoloni, la sig.ra XXXX XXXXXXX (sorella del debitore).

Non era presente la parte debitrice.

Si precisa che alla data del sopralluogo le unità immobiliari in oggetto risultavano **LIBERE DA PERSONE MA OCCUPATE DA COSE.**

Nelle date successive, le operazioni peritali sono proseguite con le indagini del caso presso gli uffici pubblici competenti e con le ricerche di mercato nel settore immobiliare locale.

#### **QUESITO 1 - Completezza documentazione - Certificati debitore/Atti di provenienza**

Il sottoscritto C.T.U., in riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, siti in Cantagallo (PO), Via di Migliana n. 259, identificati al Catasto Fabbricati dello stesso comune come segue, ha potuto constatare che la documentazione richiesta, e di seguito descritta, è completa come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c. quale:

- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta in data 11/10/2024 dal Dott. Trotta Antonio, Notaio in Pavia (PV).
- Per quanto riguarda l'estratto del catasto, il sottoscritto, per completezza, ha provveduto ad acquisire telematicamente tutta la documentazione utile presso l'ufficio provinciale dei servizi catastali.



Si precisa, tuttavia, che l'indirizzo riportato nella visura catastale dell'abitazione risulta essere "Via Masseto n. 346" corrispondente a un accesso secondario, anziché Via di Migliana n. 259.

Si rende inoltre noto che i beni comuni non censibili sopra menzionati sono da intendersi come spettanti in quota parte al debitore.

#### ACQUISIZIONE CERTIFICATI

In risposta al presente quesito, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad acquisire presso gli uffici preposti i seguenti certificati:

- CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA, DI STATO DI FAMIGLIA.

Dall'analisi di detto documento si evince che:

Il sig. **XXXX XXXXXXXX**, quale debitore, è nato a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, Codice Fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, risiede in XXXXXXXX (XX), Via XX XXXXXXXX n. XXX e che risulta essere l'unico componente del proprio nucleo familiare.

#### VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Dalle ricerche eseguite ai fini della ricostruzione della titolarità del ventennio, risulta che i beni oggetto di pignoramento sono stati acquisiti in piena proprietà dal debitore in virtù dei seguenti atti:

**SANTI MARILENA** nata a CANTAGALLO (PO) il 25/10/1949 – C. F.: **SNTMLN49R65B626Q**

- "ATTO DI DONAZIONE" atto tra vivi – donazione accettata ai rogiti del notaio Pasquetti Giuseppe in data 12/11/1974 n. 25144/9623 registrato a Prato il 26/11/1974 n. 3356/34 e trascritto il 03/12/1974 ai n.ri 5683/4789 da potere di Santi Giuseppe nato il 04/07/1915 a Cantagallo PO);

**XXXX XXXXXXXX** nato a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX – C.F.: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

- "ATTO DI DONAZIONE" atto tra vivi – donazione accettata ai rogiti del notaio La Gamba Giuseppe da Prato (PO), in data 02/12/2013 n. 117021/19941 e trascritto il 17/12/2013 ai n.ri 10520/7166 da potere di Santi Marilena nata il 25/10/1949 a Cantagallo (PO) C.F. SNTMLN49R65B626Q.



**QUESITO 2 - Descrizione beni pignorati**

I beni immobiliari oggetto di pignoramento sono **una abitazione con annessi ripostigli esterni ed una autorimessa**, inseriti in un fabbricato di più ampie dimensioni di tipo bifamiliare a più piani fuori terra.

L'accesso principale alle unità in oggetto avviene dal civico n. 259 di Via di Migliana, mediante ingresso carrabile e pedonale, che costituisce l'ingresso prevalente e ordinario al compendio. È inoltre presente un accesso secondario, situato sul retro, corrispondente al civico n. 346 di Via Masseto, utilizzabile per usi complementari e/o di servizio.

Il fabbricato è dotato di resede a comune con le unità immobiliari che lo compongono, al quale si accede, da detta Via di Migliana, mediante cancello carrabile.

Il complesso immobiliare si presenta in normale stato di conservazione generale. Il corpo principale è caratterizzato da una copertura a falde, struttura portante in muratura ordinaria, solai in laterocemento e facciate intonacate e tinteggiate.

Le autorimesse, invece, presentano una copertura piana adibita a lastrico solare/parti comuni, struttura portante in cemento armato e muratura, ed esterni rivestiti con elementi in pietra a faccia vista.

**1. ABITAZIONE E RIPOSTIGLI ESTERNI**

L'abitazione, dotata di accesso indipendente dalla cucina è altresì collegata all'autorimessa mediante parti comuni, condivise con l'unità abitativa sovrastante.

L'immobile, posto al piano terra del fabbricato, è composto da ingresso/cucina, soggiorno, cantina utilizzata come cucinotto aggiuntivo, disimpegno, due camere da letto, oltre bagno. È presente un'area esterna, coperta da tettoia parzialmente verandata con struttura in alluminio e vetro, attraverso la quale si accede alla proprietà e alla Centrale Termica a comune.

A corredo dell'unità immobiliare vi sono due ripostigli esterni, distaccati dal corpo fabbrica principale, distribuiti al piano primo e piano primo rialzato e non collegati tra loro.

L'immobile si presenta in un mediocre stato di conservazione generale, con finiture prevalentemente risalenti all'epoca di costruzione, pavimentazione in monocottura, come anche i rivestimenti del bagno, della cucina e del cucinotto.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, tuttavia sono presenti vistose macchie di umidità di risalita, proveniente dal suolo.

La porta di ingresso principale, situata nella cucina, è in legno e vetro non blindata, come anche la seconda porta di accesso, collocata nel disimpegno e raggiungibile tramite le parti comuni interne, la quale è realizzata in metallo e vetro. Le porte interne sono in legno, così come gli infissi, i quali sono dotati di vetrocamera e inferriate di protezione, e le persiane.

L'impianto idrico risulta in condivisione con l'unità immobiliare posta al primo piano, così come l'impianto di riscaldamento, composto da terminali in ghisa privi di valvole termostatiche per la contabilizzazione del consumo. La caldaia è posizionata nell'appartamento sovrastante, in quanto, secondo quanto dichiarato dalla sig.ra XXXX, presente durante il sopralluogo, le due unità immobiliari erano originariamente utilizzate come un'unica abitazione. Tale circostanza, tuttavia, non è risultata verificabile in sede di sopralluogo.



Sono inoltre presenti una stufa a pellet, collocata nel disimpegno e un camino a legna posto nel locale cucina. Tali apparecchi non risultano denunciati al SIERT. Il piano cottura, posizionato nel cucinotto, è alimentato a gas metano.

L'impianto citofonico e quello elettrico sono del tipo sottotraccia, ma non risultano conformi alle normative vigenti.

A tal proposito, il sottoscritto segnala che l'impianto elettrico, come comunicato durante il sopralluogo, risulta promiscuo con parte dell'unità posta al piano superiore, per le medesime motivazioni precedentemente descritte in relazione all'impianto termico.

La centrale termica comune non risulta funzionante.

È inoltre presente un sistema di smaltimento dei liquami, situato nella resede comune prospiciente l'ingresso da via di Migliana, del quale non è stata accertata la conformità ed il funzionamento.

I ripostigli esterni annessi all'abitazione si presentano in condizioni di conservazione e manutenzione precarie, risalenti all'epoca di costruzione e necessari di interventi di ristrutturazione.

## 2. AUTORIMESSA

L'autorimessa è ubicata al piano terra del complesso e precisamente la prima a destra per chi proviene dalla corte a comune, alla quale si accede mediante il numero civico 259 di Via di Migliana.

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione generale mediocre, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, sui quali sono visibili diffuse macchie di umidità.

La pavimentazione è in gres, mentre l'infilso d'ingresso è realizzato in legno e vetro. È presente un impianto elettrico, per il quale non è stata fornita alcuna certificazione di conformità.

Si segnala la presenza di crepe di natura presumibilmente strutturale nel punto di giunzione tra il corpo di fabbrica dei locali garage e quello dell'abitazione.

La reale natura e l'entità delle fessurazioni non risultano al momento verificabili, pertanto, si rende necessaria un'indagine più approfondita, sia sotto il profilo geologico che strutturale, da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Il sottoscritto si esonera da qualsiasi responsabilità in merito agli esiti di tali accertamenti, non essendo oggetto del presente incarico professionale.**

## 3. BENI COMUNI NON CENSIBILI

I beni comuni non censibili risultano essere porzione di disimpegno posta al piano terra identificata con il subalterno 503, locale centrale termica posto al piano terra identificato con il subalterno 504, porzioni di resede posti al piano primo e piazzale posto al piano terra identificato dal subalterno 505.

Ai beni precedentemente descritti vi si accede sia, mediante il numero civico 259 di Via di Migliana, sia mediante il numero civico 346 di Via Masseto.



**CONFINI**

**1.a ABITAZIONE**

L'immobile risulta confinante con parti comuni per più lati, s.s.a.

**1.b RIPOSTIGLI ESTERNI ANNESSI ALL'ABITAZIONE**

Le unità immobiliari risultano confinanti con parti comuni per più lati, via Masseto, s.s.a.

**2. AUTORIMESSA**

L'immobile risulta confinate con parti comuni per più lati, proprietà Santi Marilena, s.s.a.

**CALCOLO SUPERFICIE CALPESTABILE**

Per superficie calpestabile si intende la superficie netta dei locali costituenti i beni, rilevata in fase di sopralluogo al netto dei muri perimetrali ed interni.

La destinazione dei vani di seguito riportati, con le relative superfici nette, si riferisce allo stato de facto dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo.

<b>SUPERFICIE CALPESTABILE ABITAZIONE</b>		
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>ALTEZZA (ml.)</b>	<b>SUP. NETTA (mq)</b>
Disimpegno	2,82 c.ca	6,94 c.ca
Camera 1	2,78 c.ca	17,88 c.ca
Camera 2	2,78 c.ca	17,77 c.ca
Bagno	2,75 c.ca	4,59 c.ca
Soggiorno	2,82 c.ca	11,57 c.ca
Cucina	2,65 c.ca	18,40 c.ca
Cantina	2,84 c.ca	5,14 c.ca
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ABITAZIONE</b>		<b>82,29 c.ca</b>

<b>SUPERFICIE CALPESTABILE AREE ESTERNE</b>		
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>ALTEZZA (ml.)</b>	<b>SUP. NETTA (mq)</b>
Veranda	hm 2,70 c.ca	8,14 c.ca
Tettoia Residua	-	1,76 c.ca
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE AREE ESTERNE</b>		<b>9,90 c.ca</b>



SUPERFICIE CALPESTABILE ACCESSORI		
DESTINAZIONE	ALTEZZA (ml.)	SUP. NETTA (mq)
Ripostiglio p.1.	2,09 c.ca	7,45 c.ca
Ripostiglio p.1 rialzato	hm 1,92 c.ca	9,87 c.ca
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ACCESSORI		<b>17,32 c.ca</b>

SUPERFICIE CALPESTABILE AUTORIMESSA		
DESTINAZIONE	ALTEZZA (ml.)	SUP. NETTA (mq)
Autorimessa	2,40 c.ca	35,09 c.ca
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE AUTORIMESSA		<b>35,09 c.ca</b>

In sintesi:

1. ABITAZIONE E RIPOSTIGLI

- Superficie Calpestabile Abitazione **mq 82,29 c.ca**,
- Superficie Calpestabile Aree Esterne **mq 9,90 c.ca**,
- Superficie Calpestabile Accessori **mq 17,32 c.ca**.

2. AUTORIMESSA

- Superficie Calpestabile Autorimessa **mq 35,09 c.ca**.

<b>DATI CATASTALI</b>
-----------------------

Gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Cantagallo (PO), Via di Migliana n. 259, risultano censiti presso il Catasto Fabbricati dello stesso comune come segue:

1. ABITAZIONE E RIPOSTIGLI

- Foglio **70**, particella **54**, subalterno **1**, categoria **A/7**, classe 1, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 116, Escluse aree scoperte 115 mq, Rendita 781,14;

2. AUTORIMESSA

- Foglio **70**, particella **54**, subalterno **501**, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 25 mq, Superficie Catastale Totale 31 mq, Rendita 67,14;

3. BENI COMUNI NON CENSIBILI

- Foglio **70**, particella **54**, subalterno **503**;
- Foglio **70**, particella **54**, subalterno **504**;
- Foglio **70**, particella **54**, subalterno **505**.



Si precisa e si ribadisce che l'indirizzo indicato nella visura catastale dell'abitazione Sub. 1 risulta essere "Via Masseto n. 346", corrispondente a un accesso secondario rispetto all'ingresso principale dell'immobile, il quale risulta "Via di Migliana 259".

Il sottoscritto perito stimatore non ha acquisito certificati di destinazione urbanistica in quanto i beni oggetto di pignoramento non sono costituiti da terreni.

**QUESITO 3 - Conformità atto di pignoramento**

I dati riportati nell'Atto di Pignoramento risultano conformi a quanto emerge dalla documentazione acquisita e dalle verifiche effettuate sullo stato dei luoghi, fatta eccezione per quanto attiene l'indirizzo e la numerazione civica dell'immobile, come già specificato nel paragrafo precedente.

Gli immobili in oggetto risultano i seguenti:

*"il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili: porzioni immobiliari poste nel Comune di Cantagallo (PO) e precisamente: 1) abitazione in villini identificata al Catasto Fabbricati nel Foglio 70, Particella 54, Subalterno 1, Categoria A/7, Classe1, Consistenza 5,5 vani, Rendita euro 781,14, Indirizzo Via Masseto n. 346 Piano Terra; 2) autorimessa rappresentata al Catasto Fabbricati nel Foglio 70, Particella 54, Subalterno 501, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 25 mq, Rendita euro 67,14, Indirizzo Via di Migliana 259 Piano Terra. Il pignoramento deve intendersi esteso anche alla comproprietà indivisa dei seguenti beni comuni non censibili posti nel Comune di Cantagallo (PO) Via di Migliana n.259 al piano terra, identificati al Catasto Fabbricati nel Foglio 70, particella 54, Subalterni 503, 504,505."*

**QUESITO 4 - Conformità Catastale**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano regolarmente censite al Catasto Fabbricati del comune di appartenenza, tuttavia, le planimetrie in atti non risultano conformi allo stato attuale dei luoghi.

In particolare, sono state rilevate incongruenze tra la situazione reale e le planimetrie catastali depositate agli atti, tali da rendere necessario un aggiornamento della documentazione catastale.

Si evidenzia, nello specifico, che la planimetria relativa all'abitazione non rappresenta fedelmente la configurazione attuale degli spazi, risultando, tra l'altro, priva della veranda esterna esistente.

Sono inoltre emerse difformità nella rappresentazione dei ripostigli esterni e dell'autorimessa. In particolare, quest'ultima presenta in planimetria uno scannafosso che, allo stato attuale, risulta essere parzialmente demolito.

Per quanto inerente le parti comuni, oggetto di pignoramento, non viene espresso giudizio di conformità in quanto non di proprietà esclusiva.

Si segnala, tuttavia, che in corrispondenza del ripostiglio esterno annesso all'abitazione, sito al piano primo (erroneamente riportato in planimetria catastale come piano terra), è stata



rilevata la presenza di una struttura in metallo, la quale comporta un ampliamento volumetrico non legittimato da titoli edilizi.

Tale elemento risulta coprire parzialmente il Subalterno 505.

#### **AGGIORNAMENTO CATASTALE**

Il costo per l'aggiornamento catastale, comprendente pratiche DOCFA e aggiornamento Elaborato Planimetrico, inclusi diritti di segreteria e costi accessori, è stimato dal sottoscritto come segue:

Costo stimabile a corpo in **€ 3.200,00**  
inclusa I.V.A. di legge e cassa professionale

#### **QUESITO 5 - Strumento Urbanistico Comunale**

Il comune di Cantagallo utilizza attualmente come strumento il **"REGOLAMENTO URBANISTICO"** adottato con Del. Di C.C. n.7 del 05/03/2001 ed approvato con Del. Di C.C. n. 21 del 05/04/2002 C.C. n. 21 del 05/04/2002.

I beni oggetto della presente relazione ricadono in zona **"IR3.1"** quale area inclusa nel perimetro del centro abitato, **"R1 Tessuto residenziale di impianto storico"**: Sistema Insediativo – Sottosistema della Residenza.

È presente vincolo idrogeologico come da Regio Decreto 3267/1923 (Fonte Amministrazioni Provinciali).

Non risultano presenti vincoli paesaggistici (ex L. 1497/39) e/o monumentali (ex L. 1089/39), tuttavia, si segnala che, la zona dove è sito l'immobile risulta un'area tutelata per legge D. Lgs. 42/2004, art. 142, le zone gravate da usi civici.

#### **QUESITO 6 - Conformità Urbanistica**

Le verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cantagallo (PO) non hanno consentito di individuare con esattezza l'anno di costruzione del fabbricato principale, comprensivo dei beni oggetto di pignoramento. Tuttavia, dalla cartografia storica **"GEOSCOPIO"** in allegato, si rileva che il suddetto fabbricato era già presente nel 1963.

A tal proposito si elencano le pratiche edilizie di riferimento:

1. **"PRATICA DI COSTRUZIONE EDILE" n. 40/74** presentata in data 03/06/1974 – Prot. n. 1701 rilasciata in data 21/11/1974, con oggetto "Ampliamento e trasformazione di edificio per abitazione";
2. **"CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA – Condonò Edilizio" n. 203/95** presentata in data 31/03/1987 – Prot. n. 686 rilasciata in data 18/04/1995 e ritirata in data 27/11/2002, con oggetto "Realizzazione di veranda su fabbricato per civile abitazione";
3. **"CONCESSIONE EDILIZIA" n. 74/91** presentata in data 10/07/1991 – Prot. n. 3459 rilasciata in data 24/09/1991 e ritirata in data 26/09/1991, con oggetto "Modifiche interne ed al prospetto principale di edificio per civile abitazione";



4. **“CONCESSIONE EDILIZIA” n. 62/93** presentata in data 25/05/1993 – Prot. n. 2874 rilasciata e ritirata in data 19/08/1993, con oggetto “Trasformazione di una finestra in porta e costruzione di una tettoia in legno ad edificio per civile abitazione”;
5. **“D.I.A.E.” n. 576** presentata in data 27/11/2002 – Prot. n. 7143 con oggetto “Suddivisione di un fabbricato civile in due unità” per la quale è stato presentato Certificato di Conformità per Fine Lavori in data 04/01/2003 – Prot. n. 73;
6. **“CONCESSIONE EDILIZIA” n. 70/03** presentata in data 26/11/2003 – Prot. n. 8363 rilasciata in data 23/04/2004 e ritirata in data 27/04/2004, con oggetto “Realizzazione di autorimesse pertinenziali, opere interne ed interventi di adeguamento ai sensi della L. 13/89”;
7. **“D.I.A.E.” n. 29/05** presentata in data 24/05/2005 – Prot. n. 3756, quale “Variante in corso d’opera alla P.E. n. 70/03”.  
In riferimento a dette pratiche **“n. 70/03 e n. 29/05”** è stato presentato Certificato di Conformità per Fine Lavori in data 15/10/2005 – Prot. n. 7656;

**VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIO-CONCESSORIA**

Limitatamente alle pratiche edilizie presentate in riferimento alle u.i. in oggetto, in raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto legittimato, il sottoscritto ha riscontrato le seguenti difformità:

**1a. ABITAZIONE**

- Difformità di sagoma;
- diversa altezza interna della cucina con mancata rappresentazione del camino;
- improprio utilizzo della cantina in cucinotto;
- la tettoia, sebbene rappresentata graficamente nella D.I.A.E. n. 576 del 2002 non risulta essere oggetto della stessa. Tuttavia, questa risulta legittimata nella Concessione n. 62 del 1993 seppur con modalità e caratteristiche differenti rispetto a quanto rappresentato nella D.I.A.E. sopra citata. Detto manufatto risulta avere comunque allo stato dei luoghi una superficie maggiore, ed essere parzialmente verandata;
- varie altre incongruenze.

**1b. RIPOSTIGLI ESTERNI ANNESSI ALL'ABITAZIONE**

In riferimento ai ripostigli esterni annessi all'abitazione, si segnala che non risulta riscontrata alcuna pratica edilizia che ne legittimi l'edificazione.

Tuttavia, trattandosi di immobili presumibilmente edificati prima della perimetrazione del centro urbano del comune, questa risalente agli anni '70, è indispensabile far riferimento alla Sentenza del TAR Toscana n. 899/2014, in materia di conformità edilizia dei beni.

A tal proposito ne viene riportato estratto di riferimento:



“... ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia di manufatti realizzati al di fuori dei centri abitati in epoca anteriore alla entrata in vigore della L. 765 del 1967, assume rilevanza esclusiva la norma primaria sopravvenuta di cui all'art. 31 della L. n. 1150 del 1942 che ha disciplinato la materia con efficacia cogente su tutto il territorio nazionale introducendo l'obbligo di preventivo titolo abilitativo limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati ...”

Ne consegue che, limitatamente a detti ripostigli, trattandosi appunto di immobili costruiti presumibilmente in data anteriore al 1967 e al di fuori del centro abitato di Cantagallo, possano essere considerati sia COMMERCIALI che CONFORMI.

Tuttavia, qualora nel tempo dovessero mutare le condizioni di conformità sopra indicate, ipotizzando pertanto una futura non conformità degli annessi in oggetto, il sottoscritto ritiene comunque opportuno stimare i presumibili costi di regolarizzazione o, qualora non fosse possibile procedere a sanatoria, i costi di eventuale demolizione.

Inoltre, qualora detti manufatti risultassero edificati in epoca successiva alla perimetrazione del centro abitato sopra menzionato, il sottoscritto C.T.U. si esonera da ogni responsabilità in merito, atteso che la documentazione necessaria non risulta, allo stato attuale, reperibile.

## 2. AUTORIMESSA

Per quanto concerne l'autorimessa, dal raffronto con quanto riportato nella "Variante in corso d'opera" relativa al Permesso di Costruire n. 70/03, sono state riscontrate difformità in merito al sedime. In particolare, è emersa la mancata realizzazione dello scannafosso, previsto in progetto, oltre ad ulteriori incongruenze di carattere generale rispetto alla documentazione in atti.

## 3. BENI COMUNI NON CENSIBILI

Non viene espresso giudizio di conformità relativamente alle parti comuni, in quanto non di proprietà esclusiva.

Si segnala, tuttavia, che in corrispondenza del ripostiglio esterno annesso all'abitazione, sito al piano primo (erroneamente riportato in planimetria catastale come piano terra), è stata rilevata la presenza di una struttura in metallo, la quale comporta un ampliamento volumetrico non legittimato da titoli edilizi.

Tale elemento risulta coprire parzialmente il Subalterno 505.

\*\*\*\*\*

Visto quanto sopra descritto, si fa presente che le unità immobiliari oggetto di analisi NON risultano conformi dal punto di vista Edilizio-Concessorio. Tuttavia, per quanto stabilito dalla **Corte Suprema di Cassazione Civile, Sez. Unite, nella sentenza n. 8230 del 22 marzo 2019**, è consentita la vendita di immobili sostanzialmente difformi da titolo edilizio, rendendo quindi detti beni **COMMERCIALI** anche se deprezzati nel valore.



### REGOLARIZZAZIONI COMUNALI

Si evidenzia che, dall'analisi dei titoli abilitativi sopra menzionati, NON RISULTA una corretta sovrapposizione cronologica e/o formale degli stessi, tale da garantire la piena conformità urbanistico-edilizia dello stato di fatto. Alla luce di quanto emerso, il sottoscritto ritiene necessario procedere mediante la predisposizione e successiva presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Tale attività dovrà essere preceduta da una fase di preistruttoria tecnica con i competenti uffici comunali, finalizzata alla verifica delle difformità e alla corretta quantificazione degli oneri connessi, sia per la regolarizzazione edilizia sia per eventuali sanzioni e contributi correlati.

Considerato che, allo stato attuale, non è possibile definire con precisione detti costi complessivi relativi alla redazione e all'istruttoria della pratica, né tantomeno quelli derivanti dagli oneri comunali, si propone, in via cautelativa e prudenziale, l'applicazione di un deprezzamento pari al **10%** sul Valore stimato del LOTTO, in attesa delle determinazioni ufficiali da parte degli uffici tecnici del Comune di Cantagallo, fatto salvo eventuali indicazioni in merito alla non sanabilità degli abusi.

### PRECISAZIONI

- Si precisa che, per quanto concerne dette regolarizzazioni, il calcolo delle oblazioni effettivamente dovute è rimesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Cantagallo, in quanto dipendente dall'istruttoria delle pratiche specifiche e non quantificabili con precisione nella presente fase.
- Il sottoscritto dichiara che il deprezzamento del 10% applicato al valore del lotto è stato stimato in via cautelativa, sulla base della necessità di procedere con una sanatoria edilizia per regolarizzare lo stato dei luoghi.
- Si evidenzia, altresì, che nella presente relazione non sono incluse valutazioni relative a eventuali sanatorie e/o collaudi strutturali oltre a certificati di idoneità statica, in quanto non quantificabili allo stato attuale, esonerando il sottoscritto C.T.U. da ogni responsabilità derivante nel caso in cui vi fossero costi aggiuntivi a quanto stimato.
- Tale stima è formulata in assenza di conferme ufficiali da parte degli uffici comunali competenti. Pertanto, il sottoscritto si **esonera fin da ora dalla responsabilità** nel caso in cui le opere non risultino sanabili, in tutto o in parte, i costi per la sanatoria e/o gli oneri comunali o altri adeguamenti risultino superiori alla percentuale considerata.

### **QUESITO 7/8 - Formazione Lotti - Giudizio di divisibilità**

Tenuto conto che il pignoramento ha come oggetto una abitazione con annessi due ripostigli esterni, una autorimessa, oltre alle quote spettanti sui beni comuni non censibili in comproprietà indivisa, si ritiene opportuno procedere, nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto, con la formazione di un **LOTTO UNICO**.



**QUESITO 9/10 - Stato occupazionale immobili**

Alla data del sopralluogo è stato constatato che le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano libere da persone, ma occupate da beni mobili.

Si precisa altresì che, durante l'ispezione effettuata dal sottoscritto nel giorno designato, era presente la sig.ra XXXX XXXXXXX, sorella del debitore, la quale, come indicato anche nel verbale di sopralluogo allegato alla presente, ha dichiarato di essere tutrice/amministratrice di sostegno del sig. XXXX XXXXXXX, a seguito di nomina ricevuta dal Tribunale di Prato, elementi comunque non verificabili dal sottoscritto C.T.U.

La medesima ha inoltre riferito di essere in possesso delle chiavi degli immobili oggetto di pignoramento, in quanto il fratello, affetto da disabilità al 100%, è attualmente ospitato presso una struttura sanitaria situata nel Comune di Prato.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non è stata evidenziata la presenza di contratti di locazione e/o comodato riferiti ai già menzionati immobili.

**QUESITI 11/12 - Vincoli - Posizione Condominiale - Diritti demaniali o usi civici - Ispezioni ipotecarie**

Sui beni pignorati non risultano presenti vincoli di natura artistica, storica o di indivisibilità. Considerata la natura dei beni oggetto di esecuzione, inseriti in un edificio non costituito in condominio, non emergono vincoli di natura condominiale.

Non risultano, inoltre, diritti demaniali o usi civici gravanti sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.

In relazione ai vincoli e agli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati, si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, rinviando per il contenuto dettagliato alla documentazione allegata.

**ISCRIZIONI**

1. **ISCRIZIONE** del **18/09/2024** - Registro Particolare **1810** Registro Generale **9896**  
Pubblico ufficiale LA GAMBA GIUSEPPE ANTONIO Repertorio 92532/7478 del 15/10/2004  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3724 del 2004

**TRASCRIZIONI**

1. **TRASCRIZIONE** del **08/10/2024** – Registro Particolare **7635** Registro Generale **10612**  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2294/2024 del 03/09/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**QUESITO 13 - Determinazione valore**

**CRITERIO DI STIMA**

Il sottoscritto C.T.U., ai fini della determinazione del più probabile VALORE VENALE dei beni oggetto di pignoramento, ha reputato idoneo utilizzare come criterio di stima il **METODO COMPARATIVO**.

Trattasi di una metodologia che offre la possibilità di individuare un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dei beni da stimare, mediante il confronto di quanto oggetto di valutazione, con beni analoghi e simili recentemente compravenduti o correttamente offerti sul mercato locale.

Delineate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari in oggetto, oltre alla loro consistenza espressa nella SUPERFICIE COMMERCIALE, è possibile determinarne detto valore applicando alla superficie ricavata il VALORE UNITARIO MEDIO, determinato dalle comparazioni con unità analoghe e simili per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione, consistenza, ecc.

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

La Superficie Commerciale è data dal prodotto della Superficie Lorda espressa in metri quadri e comprensiva delle murature sia interne che esterne, con un coefficiente di ragguaglio espresso in percentuale (%), detto Rapporto Mercantile, da applicarsi in base alla destinazione d'uso di ogni singolo locale per lo stato di fatto in cui si presentano i beni.

DESTINAZIONE		Superfici e Lorda (mq) c.ca	Rapporti Mercantili	Superficie Commerciale (mq) c.ca
1. ABITAZIONE E RIPOSTIGLI ESTERNI	Abitazione	93,58	100%	93,58
	Veranda	8,42	15%	1,26
	Tettoia Residua	1,82	15%	0,27
	Cantina	7,05	100%	7,05
	Rip. P1	11,08	25%	2,77
	Rip. P1 Rialzato	11,82	25%	2,96
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE</b>				c.ca <b>107,89</b>

DESTINAZIONE		Superfici e Lorda (mq) c.ca	Rapporti Mercantili	Superficie Commerciale (mq) c.ca
2. AUTORIMESSA	Autorimessa	40,31	50%	20,16
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE</b>				c.ca <b>20,16</b>



**VALORE VENALE**

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni oggetto di stima, definito VALORE VENALE, lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre alle condizioni in cui versano detti immobili, al contesto nel quale è inserito il lotto, della vicinanza o meno ad infrastrutture e servizi di primaria utilità, ecc.

Il fine è quello di ricavare, dalle indagini di mercato effettuate, un valore unitario medio di mercato espresso in €/mq, desunto dalla comparazione degli immobili in oggetto con unità immobiliari analoghe e simili per ubicazione, tipologia costruttiva, di finiture, stato di conservazione interno ed esterno, destinazione d'uso e consistenze, offerte correttamente sul mercato locale.

Si precisa altresì che l'applicazione di detto valore unitario, non è da considerarsi come un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali dovranno essere intesi a "corpo e non a misura".

Nella determinazione del presente valore, si è tenuto conto altresì dell'incidenza delle spese necessarie all'eventuale adeguamento alle normative vigenti in merito al D.M. 37/08 e successive integrazioni o modificazioni, in malteria di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Ne consegue quindi che, sulla base delle indagini di mercato effettuate, il settore immobiliare della zona, limitatamente al contesto residenziale, fa registrare prezzi che si attestano in un range che oscilla tra **€/mq 1.050,00** ed **€/mq 1.250,00** per immobili in normale stato di conservazione, di pari caratteristiche costruttive, dimensionali e situati in un contesto simile.

Tenendo quindi conto delle qualità intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, considerato il profilo statico, architettonico e costruttivo degli stessi, l'anno di costruzione e ristrutturazione, oltre alla distribuzione interna, il sottoscritto ha ritenuto congruo attribuire al **LOTTO** un valore unitario pari ad **€/mq 1.200,00**.

Ne deriva che il **VALORE VENALE** dell'intero **LOTTO** oggetto della presente analisi è stato determinato in **€ 153.660,00** (euro centocinquantatremilaseicentosessanta/00).

Il tutto come schematizzato nella seguente tabella:

<b>VALORE VENALE INTERA QUOTA DI PROPRIETA' DEL LOTTO</b>			
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>VALORE UNITARIO MEDIO</b>	<b>VALORE VENALE</b>
<b>1. ABITAZIONE E RIPOSTIGLI</b>	<b>107,89</b> c.ca	€/mq 1.200,00	<b>€ 129.468,00</b>
<b>2. AUTORIMESSA</b>	<b>20,16</b> c.ca	€/mq 1.200,00	<b>€ 24.192,00</b>
<b>TOTALE</b>			<b>€ 153.660,00</b>



**VALORE BASE D'ASTA**

Il VALORE BASE D'ASTA deriva dalla riduzione al VALORE VENALE di cui sopra di una giusta percentuale forfettariamente stimata dal sottoscritto nella misura del **5%**, pari a **€ 7.683,00** per assenza di garanzia per vizi occulti, di qualunque natura ed eventualmente passati inosservati dal sottoscritto C.T.U., esonero questo da qualunque responsabilità presente e futura, in caso di diverso accertamento in proposito, sulla base di quanto specificato nel presente rapporto di stima.

A detto valore viene applicato un ulteriore deprezzamento di **€ 3.200,00** per spese ed oneri di regolarizzazione catastali, oltre a **€ 15.366,00** calcolato in percentuale del **10%** sul valore venale dell'interno Lotto, per spese ed oneri di regolarizzazione comunali, come di seguito schematizzati e dei quali ne è stata data specifica motivazione in riposta ai **QUESITI 4 e 6** della presente relazione.

Il tutto come schematizzato nella seguente tabella:

<b>VALORE BASE D'ASTA INTERA QUOTA DI PROPRIETA' DEL LOTTO</b>	
<b>VALORE VENALE LOTTO UNICO</b>	<b>€ 153.660,00</b>
Riduzione del valore stimata nel <b>5%</b>	- € 7.683,00
Spese ed oneri per aggiornamento Catastale	- € 3.200,00
Spese ed oneri di regolarizzazione Comunali in misura del <b>10%</b> sul Valore del Lotto	- € 15.366,00
<b>VALORE BASE D'ASTA INTERO LOTTO</b>	<b>€ 127.411,00</b>

Ne consegue che il **VALORE BASE D'ASTA** dell'intera quota di proprietà del **LOTTO UNICO** in analisi costituito da **"una abitazione posta al piano terra di un immobile di tipo bifamiliare oltre ripostigli esterni, una autorimessa e alle quote spettanti sulle parti comuni"** il tutto ubicato in Cantagallo (PO), Via di Migliana n. 259, è stato determinato in **€ 127.411,00** (euro centoventisettemilaquattrocentoundici/00).

Si precisa, in fine, che gli immobili oggetto di pignoramento saranno messi all'asta nello stato di fatto in cui si trovano, così come pervenuti e posseduti dall'esecutato con tutte le servitù e dipendenze eventualmente esistenti.

In conclusione, si fa presente che il valore espresso dal sottoscritto C.T.U. è da intendersi escluso degli arredi, macchinari ed eventuali altri oggetti di qualunque natura e valore, presenti all'interno delle unità immobiliari in oggetto, oltre ad **EVENTUALI DETRAZIONI FISCALI** maturate o da maturare a seguito di **LAVORI PRIVATI E/O CONDOMINIALI DI RISTRUTTURAZIONE** effettuati e/o attualmente in corso.



**QUESITO 15 - Invio Bozza alla parti**

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a trasmettere in data 23/04/2025 il proprio ELABORATO PERITALE IN BOZZA tramite p.e.c. all'Avvocato del creditore procedente e al custode giudiziario nominato.

Al debitore ne è stata inviata copia cartacea nello stesso giorno a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, la quale è ritornata al mittente in data 07/05/2025, in quanto alla data del 29/04/2025 **il destinatario era irreperibile**. Tale informazione è stata tempestivamente resa presente al giudice a mezzo istanza deposita nello stesso giorno.

Si precisa inoltre che alla data odierna il sottoscritto C.T.U. non ha ricevuto alcuna nota di osservazione in merito a detto elaborato trasmesso.

**QUESITO 21 - A.P.E.**

Per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento NON risulta presente A.P.E. in corso di validità.

Prato, li 12 maggio 2025

Il C.T.U.  
Geom. Gianfranco Scarmozzino



**ALLEGATI**

- All. 1 - Comunicazione inizio operazioni peritali*
- All. 2 - Verbale di sopralluogo*
- All. 3 - Atto di Donazione del 02.12.1974*
- All. 4 – Atto di Donazione del 02.12.2013*
- All. 5 - Certificato Anagrafico*
- All. 6 - Interrogazione contratti d'affitto Agenzia delle Entrate*
- All. 7 - Documentazione Catastale*
- All. 8 - Ispezioni Ipotecarie*
- All. 9 - Documentazione urbanistico-edilizia*
- All. 10 - Documentazione fotografica*
- All. 11 - Invio della perizia alle parti alla quale non ha fatto seguito alcuna osservazione oltre istanza al giudice.*

