

TRIBUNALE DI PRATO

Espropriazione immobiliare n. 61/2024 R.G.

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'espropriazione: **Dott. Enrico CAPANNA**

Perito: geom. Leonardo COPPI

oooo000oooo

LEGENDA

- Quesito del Giudice	pag.	2-10
- Descrizione operazioni peritali	pag.	10-12
1) - verifica documentazione	pag.	12-13
2) - certificazioni stato civile	pag.	13-14
3) – visure ipotecarie	pag.	14-22
4) - visure catastali	pag.	22-23
5) - verifica pignoramento	pag.	23-24
6) - descrizione immobile	pag.	24-28
superficie netta e commerciale	pag.	28-29
confini	pag.	29
7) – conformità catastale	pag.	29
8) - strumento urbanistico	pag.	29-30
9) - commerciabilità e conformità edilizia	pag.	30-31
10) - attestazione energetica	pag.	31
11) – formazione lotti	pag.	31
12) – quote di proprietà e divisibilità	pag.	32
13) - vincoli locativi	pag.	32



14) – vincoli dell’immobile	pag.	32
15) – vincoli condominiali	pag.	32
16) – Diritti demaniali e/o civici	pag.	32
17) – Determinazione del valore	pag.	33-34
Elenco allegati	pag.	34-35

Il sottoscritto geometra Leonardo COPPI, iscritto all’Albo dei Geometri della Provincia di Prato al n. 48, con studio in Prato in via F.Ferrucci 346, è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Enrico CAPANNA quale perito nella espropriazione immobiliare in oggetto, nominato con comunicazione via pec del 19/08/2024, accettando i seguenti compiti affidatogli.

L’esperto nominato deve provvedere ex artt. 568 e 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;
- 2) ove non presenti in atti, **acquisire** certificato di stato civile dell’esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell’atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l’esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; **verificare** la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l’atto di provenienza, ove non



presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);

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

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

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



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

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

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

9) **indicare** la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché 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;

10) provvedere a **verificare** l’esistenza dell’A.P.E. dandone atto nella relazione;

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

12) se l’immobile è pignorato solo **pro quota**, **indicare** i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia **comodamente divisibile** in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all’identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi



e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. Procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

-se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.;

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

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

14) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali **vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al



coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (difformità urbanistico-catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);

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

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

17) **determinare il valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e 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. Considerare



come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio).

INDICAZIONI OPERATIVE

Il perito provvederà a:

- A) **collaborare** con il custode nello svolgimento del suo incarico;
- B) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita **relazione scritta** redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sino al completamento dell'incarico). Non è necessario riportare il contenuto integrale del quesito mentre è opportuno redigere un sommario iniziale e un indice con l'indicazione delle pagine in cui sono collocate le risposte ai singoli quesiti utilizzando, ove possibile, collegamenti ipertestuali;
- C) **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;
- D) **depositare** in pct, 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 e dei relativi allegati **privi di ogni riferimento al nome dell'esecutato** in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

E) **allegare** alla relazione (come distinti allegati rispetto al file della relazione):

- documentazione fotografica a colori dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni e esterni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

- planimetrie del bene;

- visura catastale ed ipotecaria 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;

- copia degli atti di provenienza dell'immobile che attestino la continuità delle trascrizioni sino all'atto di provenienza ultraventennale;

- certificato storico di residenza, certificato di stato civile ed eventuale estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; eventuali visure camerali;

- ricevute delle comunicazioni;

nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

F) redigere (su apposito file da depositare in p.c.t.) per ciascun lotto "**scheda del fascicolo**" indicando: -numero r.g.; -nome perito e nome custode; -diritto reale pignorato; -(breve ma adeguata) descrizione del bene; -estremi catastali; -elenco sintetico iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (indicando data di iscrizione/trascrizione, numero reg. gen. e reg. part. e nominativo creditore); -prezzo base d'asta; -stato di occupazione (libero, occupato dal debitore, occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura, occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura);

G) depositare contestualmente alla relazione, agli allegati e alla scheda fascicolo, **istanza di**



liquidazione del proprio compenso redatta ai sensi del “*Protocollo d’Intesa tra Tribunale di Prato ed ordini e collegi professionali riguardante la liquidazione degli onorari spettanti agli esperti stimatori e nuove modalità operative di gestione delle attività peritali*” sottoscritto in data 20.06.2019;

H) **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.

Si fa presente che il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all’esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell’incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso ovverosia qualsiasi integrazione che si renderà necessaria.

=====

Il sottoscritto geom. Leonardo COPPI, onde espletare quanto affidatogli, provvedeva: ad eseguire la verifica della documentazione catastale; ad esaminare l’atto di pignoramento; ad effettuare gli accertamenti presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Prato (Servizio Pubblicità Immobiliare e Catasto Fabbricati); a prendere visione presso l’Archivio Edilizio del Comune di Vernio delle istanze edilizie relative al bene immobile.

In data 05 settembre 2024 il sottoscritto, in accordo con il custode giudiziario, comunicava:

- ai sigg.ri [REDACTED] tramite raccomandate 1 pc. spedite in data 05/09/24 e successivamente ritornate indietro per compiuta giacenza in quanto non ritirate;



- all'avv. [REDACTED] tramite pec all'indirizzo [REDACTED] per conto del creditore procedente;

- all'Istituto Vendite Giudiziarie (IS.VEG S.R.L.) di Prato tramite mail all'indirizzo pratoimmobiliare@isveg.it, quale custode giudiziale;

l'inizio delle operazioni peritali e la visita di sopralluogo per il giorno 27 settembre 2024 alle ore 9,30 alla unità immobiliare ricadente nella procedura esecutiva ubicata in [REDACTED], ma nessuno degli esecutati era presente e l'appartamento risultava non abitato.

Il giorno 27/09/2024 alle ore 9,30 presso l'unità immobiliare ubicata in Vernio in via Poggiole 19 oltre al sottoscritto era presente il [REDACTED] per Is.Veg. s.r.l. quale custode nominato.

In data 09/10/2024 il sottoscritto, in accordo con il custode giudiziario, comunicava nuovamente:

- ai sigg.ri [REDACTED] tramite raccomandate 1 pc. spedite in data 09/10/24 e successivamente ritornate indietro per compiuta giacenza in quanto non ritirate;

- all'avv. [REDACTED] tramite pec all'indirizzo [REDACTED] per conto del creditore procedente;

- all'Istituto Vendite Giudiziarie (IS.VEG S.R.L.) di Prato



tramite mail all'indirizzo pratoimmobiliare@isveg.it, quale custode giudiziale;

il nuovo inizio delle operazioni peritali e la visita di sopralluogo per il giorno 24 ottobre 2024 alle ore 9,30 alla unità immobiliare ricadente nella procedura esecutiva ubicata in

Il giorno 24 Ottobre 2024 alle ore 9,30, sebbene le raccomandate non fossero state ritirate, si poteva effettuare il sopralluogo in quanto il [redacted] ini della Isveg era riuscito a contattare personalmente gli esecutati, che erano presenti come risulta dal verbale di sopralluogo redatto dal [redacted] che si allega alla presente perizia.

=====

RISPOSTA AI QUESITI

1)- *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.*

Nella nota di iscrizione a ruolo o nota di accompagnamento risultano allegati:

- atto di precetto a firma dell'avv. [redacted] 21/03/2024 con notifiche;
- atto di pignoramento immobiliare del 23/04/2024 a firma avv. [redacted] con relative notifiche;
- copia nota trascrizione n.5027 R.P. del 28/06/2024 Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, verbale di pignoramento immobili



contro [redacted] a favore di [redacted]

- nota iscrizione a ruolo Tribunale di Prato - 610012

Espropriazione immobiliare (Cartabia) depositata dall'avv. [redacted];

- avviso ex art.498 CPC del 30/07/2024 a firma avv. [redacted]

[redacted] alla [redacted] con

relativa notifica.

- copia atto di mutuo fondiario del 12/09/2005 notaio [redacted]

[redacted] rep.99273/8756 intervenuto fra [redacted]

[redacted] e [redacted] per immobile in [redacted]

[redacted], Catasto Fabbricati foglio [redacted] particella [redacted].

- documentazione catastale e certificazione notarile ipotecaria.

=====

2)- ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di rapporto di coniugio, estratto per riassunto.....

Si allegano alla presente perizia certificati contestuali di residenza e di stato di famiglia, rilasciati dall'ufficiale di anagrafe del Comune di Vernio in data 06/09/2024, da cui risulta:

- [redacted] nato a [redacted] è residente in [redacted]

[redacted] con la sua famiglia anagrafica

composta da [redacted] nata a [redacted]

- [redacted] nata a [redacted] è residente [redacted]



in [redacted] con la sua famiglia anagrafica
composta da [redacted] nato a [redacted]

=====

3)- *acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....*

*Si precisa che all'attualità l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Vernio sul foglio di mappa 42 dalla particella **1798 sub 5**, in precedenza era individuato dalla particella **884 sub 5** variata dall'Ufficio Catastale nell'anno 2013, ancora prima tale unità era stata oggetto di accatastamento protocollo n.**24928** dell'anno **1977**.*

Il sottoscritto ha effettuato direttamente presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato, visure ipotecarie per le unità immobiliari in oggetto, alla data di aggiornamenti dei repertori del 09/09/2024, sia per la particella 1798 sub 5, sia per la particella 884 sub 5 e sia per i nominativi sotto elencati; si è inoltre procurato copia degli atti notarili di divisione e cessione quote, gentilmente forniti dallo studio [redacted], che trovasi allegati alla presente perizia.

- [redacted] nato a [redacted]

- [redacted] nata a Prato il [redacted]



- nota trascrizione n.5918 R.P.del 02/12/1996 e R.G. n.10159

Denuncia di successione del 04/09/1996 n.36 vol.558 Ufficio del Registro di Prato in morte di [REDACTED], nato a Vernio il 05/03/1928 e deceduto il 09/08/1994, beni immobili in Vernio comprendenti: Unità negoziale n. 1: unità immobiliare individuata sul foglio di mappa 42 dalla particella 884; unità oggetto di accatastamento n.0024929 dell'anno 1977, unità oggetto di accatastamento n.0047924 dell'anno 1994, unità oggetto di accatastamento n. 0047925 dell'anno 1994, unità oggetto di accatastamento n. 0047926 dell'anno 1994; terreni individuati sul foglio di mappa 42 dalle particelle 884,1025,1260,1267; Unità negoziale n. 2: terreno individuato sul foglio di mappa 42 dalla particella 82.....eredi [REDACTED] per la quota di 28,00/144 unità negoziale 1 e quota di 4,00/24 unità negoziale 2, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 14,00/114 unità negoziale 1 e per la quota di 2,00/24 unità negoziale 2 [REDACTED] per la quota di 14,00/114 unità negoziale 1 e per la quota di 2,00/24 unità negoziale 2, [REDACTED] sca per la quota di 14,00/114 unità negoziale 1 e per la quota di 2,00/24 unità negoziale 2 e [REDACTED] per la quota di 14,00/114 unità negoziale 1 e per la quota di 2,00/24 unità negoziale 2

- nota trascrizione n.3581 R.P. del 10/06/1998 e R.G. n.5722

Con atto di divisione notaio [REDACTED] del 05/06/1998 rep.25324 viene assegnato a [REDACTED] e [REDACTED]



██████████ la quota di 17/62 ciascuno su fabbricato in Vernio in via di Poggiolo 19.....Catasto Fabbricati oggetto di denuncia n. 47928 dell'anno 1994

- nota trascrizione n. 1182 R.P. del 12/02/1999 e R.G. n.1825
Denuncia di successione n. 51/598 del 23/10/1997 Ufficio del Registro di Prato in morte di ██████████ deceduta il 19/06/1997.....a ██████████

spettano la quota di 1/48 ciascuno su appartamento in Vernio in via di Poggiolo 1.....Catasto Fabbricati denuncia accatastamento n. 24928 dell'anno 1977...

- nota iscrizione n. 1652 R.P. del 20/06/2000 e R.G. n. 6487

Ipoteca volontaria a seguito di concessione di mutuo con atto notaio ██████████ del 19/06/2000 rep.48557 per l'importo di Lire 400.000.000 (capitale Lire 200.000.000) per la durata di anni quindici..... a favore ██████████ contro ██████████ ██████████ per la quota di 17/62 ciascuno e ██████████ per la quota di 28/62.....

appartamento in Vernio.....Catasto Fabbricati denuncia n.24928 dell'anno 1977.....

- nota trascrizione n.6674 R.P.del 15/09/2003 e R.G. n.11765

(non interessa l'immobile oggetto di perizia) Con atto notaio ██████████ del 09/09/2003 rep.80432/6017 a ██████████ è ceduta la quota complessiva di 11/12 su terreno in Vernio in frazione Poggiolo...Catasto Terreni foglio 42, particella 82 di mq. 2.580 da parte di ██████████,



[REDACTED]

Annotazione domanda giudiziale n. 767 R.P. del 07/03/2006
riferita alla trascrizione 6674/2003_atto giudiziario del
07/02/2006 n.850 Ufficio del Territorio di Prato....richiesta da

[REDACTED]

Annotazione domanda giudiziale n. 771 R.P. del 07/03/2006
riferita alla trascrizione 6674/2003_atto giudiziario del
07/02/2006 n.850 Ufficio del Territorio di Prato....richiesta da

[REDACTED]

- nota trascrizione n.6675 R.P. del 15/09/2003 e R.G.n.11766
(non interessa l'immobile oggetto di perizia) Atto di cessione
diritti notaio [REDACTED] del 09/09/2003 rep.80432/6017 da
[REDACTED] inerente terreno in Vernio,
foglio di mappa 42, particella 1025

Annotazione domanda giudiziale n. 768 R.P. del 07/03/2006
riferita alla trascrizione 6675/2003_atto giudiziario del
07/02/2006 n.850 Ufficio del Territorio di Prato....richiesta da

[REDACTED]

Annotazione domanda giudiziale n. 772 R.P. del 07/03/2006
riferita alla trascrizione 6674/2003_atto giudiziario del
07/02/2006 n.851 Ufficio del Territorio di Prato....richiesta da

[REDACTED]

- Nota trascrizione n.6676 R.P.del 15/09/2003 e R.G.n.11767
Con atto notaio [REDACTED] del 09/09/2003
rep.80432/6017..... [REDACTED] ina cede la propria quota



di proprietà di 28/62 a [REDACTED]
per 14/62 ciascuno dell'abitazione posta in Vernio in via di
Poggiole 19.....Catasto Fabbricati, foglio di mappa 42,
particella 884 sub 5.....

Annotazione n. 769 R.P. del 07/03/2006 (riferita alla
trascrizione n. 6676 R.P. del 15/09/2003) trascrizione di
domanda giudiziale del 07/02/2006 Ufficio del Territorio
Servizio Pubblicità Immobiliare di Prato rep.850..... a favore
di [REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED]

Annotazione n. 773 R.P. del 07/03/2006 (riferita alla
trascrizione n. 6676 R.P. del 15/09/2003) trascrizione di
domanda giudiziale del 07/02/2006 Ufficio del Territorio
Servizio Pubblicità Immobiliare di Prato rep.851..... a favore
di [REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED]

- nota trascrizione n.6677 R.P.del 15/09/2003 e R.G. n.11768
(non interessa l'immobile oggetto di perizia) Atto cessione
notaio [REDACTED] del 09/09/2003 rep.80432/6017....
[REDACTED] cede a [REDACTED]

per la quota di 1/2 ciascuno.....magazzino in Vernio in via di
Poggiole 19.... Catasto Fabbricati, foglio di mappa 42,
particella 884 sub 2

Annotazione domanda giudiziale n. 770 R.P. del 07/03/2006
riferita alla trascrizione 6677/2003_atto giudiziario del



07/02/2006 n.850 Ufficio del Territorio di Prato....richiesta da

████████████████████
Annotazione domanda giudiziale n. 774 R.P. del 07/03/2006
riferita alla trascrizione 6677/2003 atto giudiziario del
07/02/2006 n.851 Ufficio del Territorio di Prato....richiesta da

████████████████████
- nota iscrizione n.3826 R.P. del 14/09/2005 e R.G. n.12800
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario con atto
notaio ██████████ del 12/09/2005 rep.99273/8756 per la
somma di Euro 214.000,00 (Euro 107.000,00 capitale, Euro
83.056,61 spese ed Euro 23.943,39 interessi) per la durata di
anni venticinque.....a favore ██████████ contro
██████████ per la quota di proprietà di 1/2 e ██████████
██████████ per la quota di proprietà di 1/2.....abitazione in
Vernio in via di Poggiole 19..... Catasto Fabbricati foglio di
mappa 42, particella 884 sub 5....

- nota iscrizione n.4495 R.P. del 26/10/2005 e R.G. n.14971
Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo Tribunale di
Pistoia del 30/06/2004 rep.1783.....per la somma di Euro
15.000,00 (Euro 9.297,27 capitale, interessi Euro 1.697,64 ed
Euro 4.005,09 spese).....a favore ██████████
████████████████████.....unità negoziale 1,
terreno in Vernio, Catasto Terreni foglio di mappa 42,
particella 82.....unità negoziale 2, abitazione in Vernio in via
di Poggiole 19, Catasto Fabbricati foglio di mappa 42,



particella 884 sub 5, oggetto di accatastamento n.24928 dell'anno 1997.....contro [redacted] per la quota di 1/12 unità negoziale 1 e [redacted] per la quota di 8/12 unità negoziale 1 e quota di 28/62 unità negoziale 2....

- Annotazione n. 2122 R.P. del 03/12/2009 (riferita alla iscrizione n. 4495 R.P. del 26/10/2005) restrizione beni con atto giudiziario del 10/09/2009 Tribunale di Prato rep.1182..... a favore [redacted]

[redacted] contro [redacted]abitazione a Vernio in via di Poggiole 19, Catasto Fabbricati, foglio di mappa 42, particella 884 sub 4....

- nota trascrizione n. 850 R.P. del 07/02/2006 e R.G. n. 1692
Domanda giudiziale per accertamento simulazione atti Tribunale di Prato del 03/01/2006 rep. 26670.....a favore [redacted]

[redacted]contro [redacted] per i diritti di proprietà quanto a [redacted] beni immobili in Vernio

comprendenti: terreni foglio di mappa 42, particella 82 e 1025, abitazione in via di Poggiole 19, foglio di mappa 42, particella 884 sub 5, magazzino foglio di mappa 42, particella 884 sub 2 - nota trascrizione n. 851 del 07/02/2006 e R.G. n. 1693

Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione Tribunale di Prato del 03/01/2006 rep.26670..... contro



[redacted] per i diritti di proprietàquanto a [redacted]

[redacted] unità negoziale n.3 beni immobili in Vernio fra cui abitazione in via di Poggiole 19, foglio di mappa 42, particella 884 sub 5....

- nota iscrizione n. 4292 R.P. del 06/10/2006 e R.G. n.15985
Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo Tribunale di Prato del 06/09/2004 rep.1341/2004.....per la somma di Euro 6.000,00 (capitale Euro 2.394,37).....a favore [redacted]

[redacted]contro [redacted]
[redacted] per la quota di 8/12 sulla

unità negoziale 1 e per la quota di 28/62 sull'unità negoziale 3 e [redacted]unità negoziale 1 terreno in Vernio, foglio 42, particella 82; unità negoziale 2 terreno in Vernio, foglio 42, particella 1025; unità negoziale 3, abitazione in Vernio in via di Poggiole 19, foglio 42, particella 884 sub 5; magazzino in Vernio in via di Poggiole 19, foglio 42, particella 884 sub 2....

- annotazione n. 2123 R.P. del 03/12/2009 (riferita alla iscrizione n. 4292 R.P. del 06/10/2009)

Restrizione beni Tribunale di Prato del 10/09/2009 rep.1182a favore [redacted]
contro [redacted]

[redacted]abitazione in Vernio in via di Poggiole 19, foglio 42, particella 884 sub 4.....



- nota trascrizione n. 5027 del 28/06/2024 e R.G. n. 6987

Pignoramento immobiliare del 05/06/2024 Ufficiali Giudiziari

Unep Tribunale di Prato rep.1256 a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

.....per la somma di Euro 69.807,31

oltre interessi e spese.....abitazione in Vernio in via

Poggiole 19.....Catasto Fabbricati foglio di mappa 42,

particella 1798 sub 5.....

A seguito delle visure effettuate risulta che l'unità immobiliare in oggetto è pervenuta a [REDACTED]

[REDACTED] come segue:

- per la quota di 17/62 ciascuno da atto di divisione del 05/06/1998 (nota trascrizione n.3581 R.P. del 10/06/1998)

- per la quota di 14/62 ciascuno da atto cessione quota di [REDACTED] (nota trascrizione n. 6676 R.P. del 15/09/2003).

=====

4)- *acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili.....*

All'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Prato Territorio, l'unità immobiliare in oggetto risulta individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Vernio sul foglio di mappa **42** dalla particella:

- **1798 sub 5**, via Poggiole 19, piano secondo, categoria A/2,



classe quarta, consistenza cinque vani, superficie catastale di mq.137 e di mq. 130 escluso aree scoperte, rendita di Euro 400,25; ciò a seguito di: variazione toponomastica del 25/08/2016 n.8983.1/2016 pratica n. PO0037319; variazione per bonifica identificativo catastale del 26/08/2013 n.48495.1/2013 pratica n. PO0083952 per soppressione della particella 884 sub 5; variazione toponomastica del 25/02/2011 n. 1873.1/2011 pratica n. PO0020589; oggetto di costituzione del 06/12/1994 in atti dal 02/11/1999 n.47924.1/1994, protocolli n.24928 e n.24929 del 10/10/1977 come particella 884 sub 5 del foglio di mappa 42.

Da visure effettuate non risulta presente nessun elaborato planimetrico della particella 1798 del foglio di mappa 42, mentre è presente un elaborato planimetrico del 30/07/2003 protocollo n.74595 inerente la particella 884 ove però i vari subalterni 1,2,3,4,5,500,501 e 502 sono rappresentati graficamente, ma risultano individuati nella descrizione con la dicitura “immobile soppresso”.

Nel foglio di mappa 42 del Comune di Vernio il fabbricato, ospitante l'unità in oggetto, è individuato dalla particella 1798 che comprende anche un'area scoperta su tre lati.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di espropriazione immobiliare, risalente all'anno 1977, non corrisponde all'attuale stato dei luoghi soprattutto per la



posizione della scala esterna e del terrazzo frontale oltre ad alcuni errori di rappresentazione degli interni, di ciò il sottoscritto ha provveduto ad informarne il Giudice dell'esecuzione (vedasi punto 7 a pagina 29).

=====

5)- *identificare i diritti e i beni pignorati, accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.....*

I dati riportati nel pignoramento sono conformi all'attuale descrizione catastale dei beni immobili.

=====

6)- *descrizione dell'immobile pignorato, indicando.....*

Oggetto di perizia è un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo ed ultimo di un fabbricato ubicato in Comune di Vernio in via di Poggiole 19, la quale sale con una consistente pendenza la collina soprastante l'abitato di Vernio.

Il fabbricato, posto sul lato sinistro per chi percorre in salita la strada, è posizionato sulla pendice collinare, è dotato ai due lati di un'area scoperta, presente anche su fronte strada; il piano terra è parzialmente interrato nella parte a monte, mentre il piano primo nella parte tergale è quasi a livello dell'area scoperta.

Su via di Poggiole è posto un cancello carrabile che permette di accedere ad un passo in salita, pavimentato in lastre di porfido, il quale giunge nella parte tergale subito a



destra ed a ridosso del fabbricato, ove è posta addossata alla parete la scala esterna scoperta di accesso all'appartamento ubicato al piano secondo; dal passo ha accesso anche un'area scoperta laterale e tergale non di pertinenza del fabbricato, ove è posta in un angolo una tettoia.

L'appartamento è composto da ingresso, tre camere, soggiorno, cucina, bagno terrazzo lato strada in parte a loggia, terrazzo tergale collegato alla scala esterna.

Dalla scala esterna addossata alla parete tergale del fabbricato, composta all'inizio da uno scalino, da un pianerottolo di rigiro e da una lunga rampa di scalini che sale e giunge in un terrazzo, avente una larghezza di ml.1,04 circa una lunghezza di ml.6,70 circa, delimitato da basso muretto e ringhiera, ove subito a destra, per chi sale, è posta la porta d'ingresso all'abitazione oggetto della presente perizia.

Dal terrazzo si entra, tramite portoncino, in un ingresso che gira per un breve tratto a sinistra nella parte finale, avente una larghezza all'inizio di ml.2,70 circa e di ml.4,09 circa lungo la parete finale; la parete destra, per chi entra, si allunga per ml.6,05 circa, quella sinistra per ml.4,25 circa dopodiché gira a sinistra per ml.1,39 circa e prosegue perpendicolare per ml.1,80 circa fino a richiudersi sulla menzionata parete tergale dell'ingresso.

Sulle pareti dell'ingresso sono poste le porte di accesso alle varie stanze e precisamente:



- sulla parete destra, per chi entra dall'esterno, la prima porta permette di accedere ad una camera posta nell'angolo laterale e tergale, avente dimensioni di ml.4,37x4,05 circa con finestra sul prospetto tergale; la seconda porta è quella di una camera in angolo laterale e frontale, avente dimensioni di ml.4,57x4,35 circa con portafinestra sul terrazzo fronte strada. Questo ultimo è composto da una porzione coperta a loggia posta nell'angolo frontale del fabbricato, avente dimensioni di ml.1,92x2,97 circa, delimitato da parapetto in muratura stondato con ringhiera e da un pilastro d'angolo sulla parte esterna sul quale poggiano un arco per parte, il terrazzo prosegue oltre la parte a loggia con dimensioni di ml.3,64x0,90 circa, sempre delimitato da muretto e ringhiera;

- sulla parete tergale, la porta a destra è quella di un vano posto in posizione centrale, avente dimensioni di ml.2,74x2,71 circa con portafinestra sul terrazzo frontale; la porta a sinistra è quella del soggiorno posto nell'angolo frontale destro e laterale, per chi guarda il fabbricato dalla strada, avente dimensioni di ml.4,63x4,43 circa, dotato di finestra sul lato strada ed ove è posizionato nell'angolo a sinistra della porta un camino;

- subito a sinistra dello slargo, la porta della cucina avente dimensioni di ml.4,28x4,15 circa con portafinestra sul terrazzo d'ingresso all'abitazione, la zona cottura posta sulla parete sinistra è parzialmente rivestita con mattonelle in



ceramica di colore verde chiaro; quasi alla fine della parete destra perimetrale è presente una piccola nicchia nella muratura;

- nella parete centrale dello slargo è posta la porta del bagno, avente dimensioni di ml. 3,11x1,79 circa, dotato di finestra sul prospetto laterale, a sinistra della porta è presente una piccola lama in muratura che delimitata la zona doccia, ove è presente una seduta in muratura, mentre nell'angolo destro finale è presente un piccolo ringrosso della muratura ospitante le tubazioni del wc; il pavimento presenta uno scalino rialzato dopo un metro circa dalla porta; le pareti sono rivestite in mattonelle di ceramica 20x20 per un'altezza di ml.1,30 circa e di ml.2,20 circa nella doccia; pavimento in ceramica 30x30 di colore rosato; sanitari comprendenti wc, bidet, doccia e lavandino con rubinetteria a miscelatore.

Nel soffitto della porzione posta dinanzi alla porta del bagno si apre una botola, dotata di scala retrattile, che permette di accedere al sottotetto che si presenta al grezzo, non usufruibile vista la quasi totale mancanza sul solaio di calpestio del massetto strutturale e vista la tipologia di copertura che varia da una porzione all'altra con basse e minime altezze; sulla parete posta a ridosso della botola di accesso è posizionata la caldaia del riscaldamento.

Il fabbricato è stato edificato nei primi anni sessanta del secolo scorso con una struttura portante in muratura di



pietre e mattoni di vario spessore, solai in latero cemento gettati in opera, tetto in travetti prefabbricati e tavelloni con soprastante manto di copertura; pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Le finiture interne dell'appartamento comprendono: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati si notano nei vani estese macchie di umidità e condensa con la presenza di muffe; pavimenti in breccia di marmo di vari colori e dimensioni in tutti i vani ad eccezione del bagno, già sopra descritto come il suo rivestimento delle pareti; pavimenti dei terrazzi e della scala in mattonelle di cotto; porte interne in tamburato di legno con faccia vista noce; infissi esterni in legno finitura noce con vetro semplice e persiane in legno al naturale; è presente la caldaia nel sottotetto e radiatori in ghisa verniciati nei vani; siccome l'abitazione è disabitata da una decina di anni non è dato conoscere il funzionamento dell'impianto di riscaldamento, lo stesso dicasi per l'impianto elettrico non allacciato alla rete e l'impianto idrico di adduzione e scarico..

Tale appartamento, visto che non è più abitato da una decina di anni, si trova in un mediocre stato di manutenzione, le finiture interne risalgono all'epoca di sua edificazione, salvo il bagno che è stato oggetto di rifacimento.

CALCOLO SUPERFICIE NETTA



Le superfici calpestabile interna dell'abitazione, al netto di tutte le murature, risulta così suddivisa:

- ingresso = mq. 18,83
- camera lato scala esterna = mq. 17,69
- camera frontale = mq. 19,87
- camerina = mq.7,42
- soggiorno = mq. 20,51
- bagno = mq. 5,45
- cucina = mq. 18,01
- terrazzo lato scala = mq. 6,96
- terrazzo frontale = mq. 8,95 di cui mq.5,70 a loggia

La superficie totale calpestabile dell'abitazione assomma a mq. 107,78 con altezza media di ml. 3,10 circa oltre a mq. 6,96 il terrazzo lato scala e mq. 8,95 il terrazzo frontale di cui mq. 5,70 a loggia.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

mq. 107,78(abitazione) + mq. 6,96x0,25(terrazzo scala) + mq. 8,95x0,35(terrazzo frontale in parte a loggia)= mq. 112,65

CONFINI: via di Poggiole, passo a comune, particella 1798 sub 4 del foglio di mappa 42, s.s.a.

7)- ove necessario procedere fruttuosamente alla vendita.....

Vi sono delle differenze fra la planimetria catastale e



lo stato attuale dell'appartamento, in particolare la posizione della scala esterna di accesso, il terrazzo frontale di diversa consistenza e forma compreso loggia, alcune errate rappresentazioni interne dello spessore delle pareti e degli sguanci sulle finestre e portefinestre; di tale situazione il sottoscritto ha relazionato il Giudice della Esecuzione, chiedendo l'autorizzazione alla presentazione di planimetria in aggiornamento, il quale si è riservato ogni decisione alla prossima udienza.

=====

8)- *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.....*

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Vernio il fabbricato ricade in Zona Omogenea B e contrassegnato dalla sigla IRS ri2; con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 22/04/2024 è stato adottato il Piano Operativo ove il fabbricato ricade in zona contrassegnata dalla sigla U2B Tessuti residenziali recenti con tipo d'intervento t4.

=====

9)- *indicare la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità.....*

Dall'accesso agli atti edilizi effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vernio e per quanto da questo fornito, risulta quanto segue:

- licenze edilizie n. 4 dell'anno 1961 e n.8 dell'anno 1962;
- concessione edilizia in sanatoria n.00002 del 19/03/1998 ritirata il 20/05/1998 articolo 39 della Legge 724/94, a



seguito di domanda di condono edilizio n. 00042 presentata in data 25/02/1995 prot. n.2597, riguardante l'intero fabbricato suddiviso in tre unità immobiliari.

- DIA protocollo n. 006000 del 10/06/2000 per opere di manutenzione straordinaria del manto di copertura.

- Concessione edilizia n.2692 del 15/09/2000 pratica edilizia A/1078 a seguito di presentazione del 21/04/2000 protocollo n. 4273, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]; successiva variante in corso d'opera, ai sensi dell'art.39 della LRT n.52/1999), del 30/07/2003 protocollo n.008499. Per quanto riguarda l'appartamento oggetto di perizia i lavori consistevano nella parziale modifica e spostamento della scala esterna prima avente inizio sul passo laterale; la modifica del terrazzo e loggia frontale con la creazione di archi e parapetti; erano previste anche la modifica del passo carrabile a comune di accesso dalla via e le opere di manutenzione alle facciate e copertura.

Successivamente sono state presentate Dia dell'11/11/2009 protocollo n.9782 e Dia del 21/05/2011 protocollo n.4093 anche a nome di [REDACTED] ma non inerenti l'abitazione oggetto di perizia.

Confrontando i grafici delle varie istanze edilizie, anche se non presentano una particolare precisione grafica di rappresentazione e sono perlopiù privi di misure, il



sottoscritto non ha constatato particolari ed apprezzabili differenze e/o modifiche interne ed esterne.

=====

10)- *provvedere a verificare l'esistenza dell' A.P.E.....*

L'appartamento è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

=====

11)- *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....*

L'appartamento oggetto di perizia è da vendere in un unico lotto.

=====

12)- *se l'immobile è pignorato solo pro quota, indicare i comproprietari.....*

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, risulta di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei sigg.ri [REDACTED], ambedue soggetti al pignoramento ed alla procedura di espropriazione immobiliare.

=====

13)- *accertare se l'immobile è libero o occupato.....*

L'appartamento non risulta più abitato da diversi anni e con tutte le varie utenze staccate; dal certificato anagrafico di residenza risulta che i sigg.ri [REDACTED] hanno la residenza in tale appartamento.

=====

14)- *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,*



storici.....

Dalle ricerche e visure effettuate non risultano presenti vincoli artistici, storici, etc. sull'immobile e sulla singola unità in oggetto.

=====

15)- accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.....

L'appartamento non fa parte di un condominio.

=====

16)- rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.....

Il fabbricato, ospitante l'unità immobiliare in oggetto, non è soggetto a diritti demaniali o usi civici.

=====

17)- determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta.....

Come già sopra descritto, il fabbricato è ubicato sulle pendici collinari che sovrastano l'abitato di Vernio, vi si accede da viabilità in salita ove diventa difficoltoso parcheggiare ,mancando spazi di sosta lungo la strada.

Il fabbricato è dotato di passo laterale in salita, chiuso con cancello sulla strada, che giunge in uno spazio tergaie dal quale ha accesso, tramite la scala esterna, l'appartamento posto al piano primo lato monte o secondo piano se si guarda dal lato strada..

L'appartamento risale come epoca di costruzione ad una sessantina di anni fa, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, visto il fatto che è disabitato da una decina



di anni, il grado di finitura è quello originario salvo il bagno rifatto in epoca più recente, gli impianti non sono allacciati alle varie utenze e quindi non è dato sapere sul loro più o meno corretto funzionamento.

La metodologia seguita per la determinazione del valore dell'abitazione si basa sulla stima sintetica comparativa, la quale fa riferimento alle comparazioni con altri immobili simili posti nelle zone limitrofe, tenendo conto dei prezzi medi scambiati all'attualità del mercato immobiliare, in considerazione dei dati forniti dalle agenzie immobiliari, da una consultazione delle quotazioni Omi dell'Agenzia del Territorio ed in base alla esperienza professionale del sottoscritto.

Tenuto conto delle caratteristiche della unità immobiliare in esame e dei vari parametri di merito e comparazione, quali: ubicazione, accessibilità, tipologia edilizia, vetustà, stato di manutenzione e grado di finitura, il sottoscritto, effettuate le opportune considerazioni e conseguenti deduzioni, esprime il valore dell'abitazione in esame come qui di seguito descritto.

Superficie commerciale al netto di tutte le murature interne ed esterne = mq. 112,65

Valore al metroquadrato di superficie netta= Euro 900,00

VALORE COMPLESSIVO

Mq. 112,65 x Euro 900,00/mq.. = **Euro 101.400,00**

(centounomilaquattrocento/00) compreso arrotondamento.



=====

Ciò ed evasione di quanto affidatomi.

li 29 novembre 2024

Il Perito
(geom. Leonardo COPPI)

ALLEGATO 1

- comunicazione sopralluogo, verbale sopralluogo, certificati di residenza e stato di famiglia degli esecutati

ALLEGATO 2

- visure Servizio Pubblicità Immobiliare e copie degli atti di provenienza del 09/09/2003 e del 05/06/1998

ALLEGATO 3

- n.20 foto, visura storica catastale, planimetria, estratto di mappa, elaborato planimetrico come particella 884 e copia visura mancanza di elaborato come particella 1798

ALLEGATO 4

- istanze edilizie, estratto del Regolamento Urbanistico e del Piano Operativo

=====

