

TRIBUNALE DI PRATO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA

ESECUZIONE IMMOBILIARE NUMERO 15/2025

GIUDICE: DOTTOR ENRICO CAPANNA

PROMOSSA DA

BCC NPLS 2021S.R.L.

CON SEDE IN CONEGLIANO VENETO (TV) VIA V.ALFIERI N. 1

C.F. 05249530261

CONTRO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto Geom. Marco Giovanchelli, nato a Prato il 11/07/1963 (codice fiscale GVN MRC 63L11 G999 C), libero professionista con studio in Prato, via F. Petrarca n.3/c, con ordinanza del G.E., Dott. essa Stefania Bruno, veniva nominato C.T.U. per una stima immobiliare dei beni ricadenti nell'esecuzione emarginata.

Presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Prato, nel corso dell'accettazione dell'incarico, gli veniva posto il seguente quesito:

l'esperto nominato deve provvedere ex art.568 e 173 bis c.p.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 no presente 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 no presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi ,fino all'atto di provenienza ultraventennale(provvendendo ad acquisirlo);*
- 3)**acquisire** visure ipotecarie aggiornate e **predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento,*



fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.) indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione ,il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;

4)acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire ove non depositare, 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'art.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 di pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'identificazione 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 di 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, dando compiuta e motivata giustificazione della necessità(avuto conto



*l'**aggiornamento** del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua **correzione o redazione** ed all' **accatastamento** dell'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 dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47ovvero 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 dei singoli comproprietari e prevedendo 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 (o 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 sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura(difformità urbanistiche-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 p risulteranno non opponibili al medesimo) ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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 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 analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate sullo 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 a metro quadro complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzie per i vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso. I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento ed all'iscrizione ipotecaria (Cass.nr 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore al 01.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio):

INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

Il C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando un sopralluogo in data 06/06/2025 ALLE ORE 12,15, con l'ausilio del custode nominato, ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (IS.VEG.S.R.L.)di Prato, nella persona del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, (che ha redatto regolare verbale), agli immobili oggetto di stima, previa comunicazione scritta con raccomandata A/R (cfr. vedasi lettera allegata). Il sopralluogo avveniva alla presenza del signor XXXXXXXXXXXXXXXX, comodatario dell'immobile, nonché marito dell'esecutata signora XXXXXXXXX.

Ha compiuto ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, indagini urbanistiche presso il Comune di Prato Ufficio Tecnico, oltre a ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Prato di eventuali contratti di locazione, reperendo infine tutti quei dati necessari al fine della risposta al quesito e così come di seguito riferirà.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 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

La documentazione di cui all'art. 567,2°comma c.p.c., risulta completa:



-è presente in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale al ventennio sottoscritta in data 17.03.2025 dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;

-è presente in atti il pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 13/03/2025 ai numeri R.G. 2817 e R.P. 1996 – Numero di repertorio 269/2025-

QUESITO N. 2)

ove non presente 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

PROVENIENZA

La piena proprietà della quota di 1/1, relativa al bene oggetto della presente stima e ricadente nell'esecuzione, è pervenuta alla Signora :

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX coniugata in regime legale di separazione dei beni;

con atto di compravendita Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, del 16/12/2002 repertorio n.11701/3981 trascritto presso la Conservatoria del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato il 18/12/2002 ai numeri 8773 e 8774 di formalità.

Sulla base del citato atto risulta verificata la titolarità del diritto reale pignorato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ventennale.

(cfr. vedasi copia atto di provenienza allegato);

QUESITO N. 3)

acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative

Dall'esame della documentazione ipotecaria allegata agli atti e da ispezione effettuata, alla data del 05/08/2025 alla detta Conservatoria esistevano i seguenti creditori iscritti e trascrizioni ostative:

-ipoteca volontaria numeri 1265 del 18/06/2009 a favore : BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASIANO(PT) SOCIETA' COOPERATIVA, CON SEDE IN PISTOIA, (domicilio ipotecario eletto : Pistoia, via di Masiano n. 6/A) e **contro** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; per euro 150.000,00 di cui 75.000,00 per capitale, derivante da concessione di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito XXXXXXXXXXXX, notaio in Prato, in data 17/06/2009 rep.23338/11233.

-Pignoramento immobiliare n. 1996 del 13/03/2025 a favore: BCC NPLS 2021 SRL, con sede in Conegliano (TV), (Richiedente: Viseb SRL per XXXXXXXXXXXX per Dovalue SPA, via G.B. Pontani n. 14, Perugia) e

contro: XXXXXXXXXXXX, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Prato, in data 19/02/2025 rep. 269;

(cfr vedasi visura Conservatoria allegata);



4)acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire ove non depositare, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta

DATI CATASTALI

All'Ufficio del Territorio di Prato Sezione Catasto dei Fabbricati del Comune di Vernio, il bene in oggetto risulta intestato alla parte esecutata, Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, di piena proprietà e così rappresentato:

-Foglio di mappa 31 particella 35 subalterno 6 (abitazione) con graffata la particella 621 (resede esclusivo), Categoria A/3, classe 3,vani 10,5, R.C. € 542,28 via della Collina n. 26 piano S1-T-1, superficie catastale totale mq 196 totale, superficie totale escluse aree scoperte mq 180. Dati derivanti da :

- Variazione del 11/11/2003 Pratica n.101542 in atti dal 11/11/2003 **FUSIONE D'Ufficio(n.4223.1/2003)**

Annotazioni: Fusione d'ufficio dei Docfa n. 106372/02 e 106351/02-sub.500 e sub.1 planimetria non accettabile:

-Variazione del 28/11/2003 Pratica n. PO0107580 in atti dal 28/11/2003 Esatta rappresentazione Grafica (n.4488.1/2003);

-Variazione nel classamento del 29/11/2004 Pratica n. PO0075520 in atti dal 29/11/2004 Variazione di classamento (n.7243.1/2004);

(cfr. vedasi visura catastale , planimetria catastale attuale e storica, estratto di mappa e elaborato planimetrico con dimostrazione dei subalterni allegati);

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

INDIVIUAZIONE IMMOBILE.

Fabbricato del tipo terra- tetto a due piani fuori terra, terra e primo, e piano seminterrato, costituito da due corpi di fabbrica ben definiti, di remota costruzione , posto in Comune di Vernio(PO), via della Collina n.c. 26 , così costituito:

- piano terra- piccolo ingresso con scala per l'accesso al piano superiore, cucina, sala due camere e piccolo w.c.;

-piano primo- piccolo disimpegno, tre camere, piccolo w.c. in aggetto al fabbricato, ripostiglio e bagno w.c.;

-piano seminterrato-sottostrada: due cantine, corridoio, ripostiglio, ampio locale di sgombero con accesso indipendente da resede esclusivo della superficie catastale di mq 180, su cui insistono un locale ad uso ripostiglio in muratura delle dimensioni pari ml 2,50x2,50x h 2,25 circa, e un manufatto in legno ad



uso deposito delle dimensioni pari a ml 5,05x3,10 x h in gronda 1,85 ml circa, realizzati in assenza di titolo edilizio;

Alla descritta unità immobiliare si accede dalla alla p.lla 622, quest'ultima identificata e descritta nell'atto di provenienza come *"resede frontale in comune"*, al Catasto terreni classificata come ente urbano mq 65 senza intestazione, e da passo comune che si dirama dalla via della Collina che insiste sulla particella 34, al Catasto terreni classificata come ente urbano mq 63 senza intestazione ed al catasto fabbricati come bene comune non censibile partita A.

(cfr. vedasi estratto google maps e visure catastali allegati);

IDENTIFICAZIONE DIRITTI

Sull'immobile descritto l'esecutata signora XXXXXXXXXXXXXXXX come sopra identificata, detiene l'intera quota della piena proprietà;

CONFINI

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà p.lla 34, parti comuni(p.lla 622) s.s.a. e diversi confini.

CONFORMITA' ATTO DI PIGNORAMENTO

Il pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 13/03/2025 ai numeri R.G. 2817 e R.P. 1996 – Numero di repertorio 269/2025, risulta conforme alla descrizione attuale del bene pignorato ed i relativi dati indicati sono corretti.

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

DESCRIZIONE IMMOBILE.

Fabbricato del tipo terra- tetto a due piani fuori terra, terra e primo, e piano seminterrato, costituito da due corpi di fabbrica ben definiti, di remota costruzione, posto in Comune di Vernio(PO), via della Collina n.c. 26 , così costituito:

- piano terra- piccolo ingresso con scala per l'accesso al piano superiore, cucina, sala due camere e piccolo w.c.;
- piano primo- piccolo disimpegno, tre camere, piccolo w.c. in aggetto al fabbricato, ripostiglio e bagno w.c.;
- piano seminterrato-sottostrada: due cantine, corridoio, ripostiglio, ampio locale di sgombero con accesso indipendente da resede esclusivo della superficie catastale di mq 180, su cui insistono un locale ad uso ripostiglio in muratura delle dimensioni pari ml 2,50x2,50x h 2,25 circa, e un manufatto in legno ad



uso deposito delle dimensioni pari a ml 5,05x3,10 x h in gronda 1,85 ml circa, realizzati in assenza di titolo edilizio;

Gran parte della destinazione dei locali risultano in parte "fittizie" e ricavate dalla planimetria catastale, in quanto le stesse non sono esattamente riconducibili ad un preciso uso a causa dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Alla descritta unità immobiliare si accede dalla alla p.lla 622, quest'ultima identificata e descritta nell'atto di provenienza come "*resede frontale in comune*", al Catasto terreni classificata come ente urbano mq 65 senza intestazione, e da passo comune che si dirama dalla via della Collina che insiste sulla particella 34, al Catasto terreni classificata come ente urbano mq 63 senza intestazione ed al catasto fabbricati come bene comune non censibile partita A.

In particolare il bene presenta il seguente sviluppo delle superfici per ogni singolo ambiente:

Abitazione superficie netta:-

SVILUPPO DELLE SUPERFICI

PIANO TERRA

Cucina $(4,00+4,05):2+(3,30+3,20):2= 13,06\text{Mq}$

Sala $(3,00+3,10):2 \times 4,50= 13,72\text{ Mq}$

Camera $(2,45+2,50):2 \times 4,55= 11,26\text{ Mq}$

Camera $(2,85+2,90):2 \times 4,60= 13,22\text{Mq}$

W.c. $(0,90 \times 1,40)= 1,26\text{Mq}$

Disimpegno $1,05 \times 1,10 = 1,15\text{Mq}$

Totale 53,67Mq

PIANO PRIMO

Ripostiglio $1,05 \times 1,00= 1,05\text{MQ}$

Camera $(4,10+4,05):2 \times (3,30+3,20):2 = 13,22\text{Mq}$

W.c. $1,35 \times 0,70=0,94\text{Mq}$

Disimpegno $1,10 \times 1,10= 1,21\text{Mq}$

Camera $(3,00+3,10):2 \times 4,55= 13,87\text{Mq}$

Camera $(4,70+4,60):2 \times (3,55+3,65):2 = 16,74\text{Mq}$

W.c $2,90 \times 2,30= 6,67\text{MQ}$

Totale 53,70 Mq

PIANO SEMINTERRATO(Sottosdrada)

Cantina $3,10 \times 2,70=8,37\text{Mq}$



Cantina 3,10x2,95=9,14Mq
 Ripostiglio 1,15x0,90=1,03Mq
 Corridoio 4,40x0,85=3,74MQ
 Sgombero 5,75x4,60=26,45MQ
Totale 48,73 Mq

COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

PIANO AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA DESTINAZIONE	COEFFICIENTE ABITAZIONE	SUPERFICIE
Terra e piano primo abitazione	Mq 107,00 arrot.	1,00	Mq 107,00
Seminterrato cantine	Mq 49,00 arrot.	0,40	Mq 20,00 arrot.
Terra resede	Mq 180,00 arrot.	0,05	Mq 9,00

SUPERFICIE NETTA TOTALE Mq 136,00 circa.

SUPERFICIE LORDA TOTALE Mq 160,00 circa

(cfr. vedasi pianta dimostrativa allegata);

CARATTERISTICHE TECNICHE - DESCRIZIONE ANALITICA

Fabbricato composto da due corpi di fabbrica, di vecchia costruzione a due piani fuori terra oltre piano seminterrato sotto-strada, posto in Comune di Vernio, frazione Cavarzano, via della Collina n.c. 26; costituito da una abitazione del tipo terra-tetto avente accesso da resede e passo comuni che si diramano dalla citata via della Collina.

Risulta raggiungibile attraverso una diramazione della Statale 325 in prossimità di Mercatale di Vernio (19,5 km da Prato) da cui dista 5,5 Km .E' una piccola frazione che raggiunge poco più di 200 abitanti posta, un'altezza sopra il livello del mare di 650 mt. E' generalmente più popolata nella stagione estiva in quanto diventa meta di molti villeggianti . E' presente un solo locale pubblico che svolge la funzione di bottega e ristoro.

La zona è considerarsi di scarso pregio in considerazione anche del numero dei servizi presenti.



Dal punto di vista urbanistico la zona è da ritenersi destinazione prevalentemente residenziale (cfr vedasi estratto google maps allegato).

La struttura portante dell'edificio in questione è in pietre e laterizio. Tamponature interne in laterizio, copertura con struttura portante in legno a falde inclinate e manto di copertura in tegole "marsigliesi". Solai in parte in legno e in parte in longarine e tavelloni.

Alcune parti della muratura portante presentano lesioni e "fratture" in più punti. La struttura portante della copertura totalmente da rifare con correnti e travi maestre danneggiate.

FINITURE :

Internamente l'abitazione in oggetto, è allo stato grezzo. In particolare presenta, se così si può dire, solo alcune tamponature in laterizio intonacate e tinteggiate a tempera, mentre i pavimenti ove presenti in graniglia di marmo, piastrelle di cotto e ceramica, sono saltati o danneggiati. I rivestimenti presenti totalmente da sostituire.

I bagni, come l'intera abitazione in completo stato di abbandono con i pochi sanitari rimasti assenti o danneggiati irreparabilmente. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in legno in parte sprovviste di vetri, le porte esterne in alluminio anodizzato. I vani interni sono sprovvisti di porte di collegamento.

La scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo in pietra e pavimentazione in graniglia di marmo.

IMPIANTI

L'unità immobiliare in oggetto è sprovvista di impianto di riscaldamento e presenta solo un camino in prossimità della cucina al piano terra. L'impianto elettrico presente, è costituito in particolare da un quadro elettrico "posticcio". Impianto idrico parziale. In sostanza tutti gli impianti sono totalmente da rifare .

Da quanto è stato possibile accertare lo smaltimento liquami è costituito da una fossa circolare a "perdere" insistente sulla particella 34.

PARTI COMUNI

Alla descritta unità immobiliare si accede dalla alla p.lla 622, quest'ultima identificata e descritta nell'atto di provenienza come "*resede frontale in comune*", al Catasto terreni classificata come ente urbano mq 65 senza intestazione, e da passo comune che si dirama dalla via della Collina che insiste sulla particella 34, al Catasto terreni classificata come ente urbano mq 63 senza intestazione ed al catasto fabbricati come bene comune non censibile partita A.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE



Lo stato di conservazione e manutenzione interno ed esterno dell'edificio è da ritenersi pessimo. Le facciate esterne presentano un intonaco oramai cadente e irreparabilmente danneggiato e da rifare. Internamente l'abitazione in oggetto, è allo stato grezzo. In particolare presenta, se così si può dire, solo alcune tamponature in laterizio intonacate e tinteggiate a tempera, mentre i pavimenti ove presenti in graniglia di marmo, piastrelle di cotto e ceramica, sono saltati o danneggiati. I rivestimenti presenti totalmente da sostituire.

I bagni, come l'intera abitazione in completo stato di abbandono con i pochi sanitari rimasti assenti o danneggiati irreparabilmente. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in legno sprovviste di vetri. I vani interni sono sprovvisti di porte di collegamento.

La scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo in pietra e pavimentazione in graniglia di marmo.

L'unità immobiliare in oggetto è sprovvista di impianto di riscaldamento e presenta solo un camino in prossimità della cucina al piano terra. L'impianto elettrico presente, è costituito in particolare da un quadro elettrico di cantiere. Impianto idrico parziale. In sostanza tutti gli impianti sono totalmente da rifare .

Sono presenti alcuni "cristi" a sostegno del bagno in oggetto al piano primo.

Dal punto di vista statico l'immobile necessita di adeguate opere di consolidamento delle strutture portanti e del solaio di copertura.

Da quanto è stato possibile verificare ed accertare lo smaltimento liquami è costituito da una fossa circolare a "perdere" insistente sulla particella 34.

Alla luce di quanto sopra descritto l'unità immobiliare in oggetto allo stato attuale non è abitabile.

(cfr vedasi servizio fotografico allegato fotografie numero
(1=2=3=4=5=6=7=8=9=10=11=12=13=14=15=16=17=18=19=20=21=22=23=24=25=26=27=28=29=30=31=32=33);

CONFINI

Proprietà Becherini Chiara, proprietà Piacenti Paolo, proprietà p.lla 34, parti comuni(p.lla 622) s.s.a. e diversi confini.

7)ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, dando compiuta e motivata giustificazione della

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

- l'edificio distinto al NCEU nel Foglio di mappa n.31, dalla particella 35, nel vigente RU ricade nel Tessuto AS con intervento ammissibile "ri1", secondo il combinato disposto degli Artt.16 e 81 delle NTA, mentre nel PO adottato ricade nel Tessuto U1 con intervento "t3", secondo il combinato disposto



degli Artt.29 e 54 delle NTA;

- il terreno distinto al NCT nel Foglio di mappa n.31, dalla particella 621, nel vigente RU ricade quasi totalmente nel Tessuto AS con intervento ammissibile "ri1", secondo il combinato disposto degli Artt.16 e 81 delle NTA, mentre nel PO adottato ricade quasi totalmente nel Tessuto U1 con intervento "t3", secondo il combinato disposto degli Artt.29 e 54 delle NTA;

- nelle citate aree, non sono ammesse nuove costruzioni, mentre i manufatti pertinenziali devono possedere i requisiti di cui all'Art.99 delle NTA del RU, e degli Artt.26 e 60 delle NTA del PO;

alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che i manufatti come descritti non presentino le caratteristiche per essere qualificati come pertinenziali;

- devono pertanto essere qualificati come nuove costruzioni;

- non possono essere assoggettati ad accertamento di conformità in sanatoria;

(cfr. vedasi normativa vigente allegata);

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

Per ciò che attiene la suddetta Legge è stato accertato che i beni in oggetto sono stati edificati in data ampiamente anteriore al 01/09/1967 e successivamente interessati dai seguenti atti autorizzativi:

-D/51 per esecuzione intonaco ad una capanna in località Tozzini (non ci sono grafici) a nome Langianni Gino; richiesta riconducibile orientativamente intorno agli anni 60.

-D/117 per realizzazione bagno nell'ambito di un edificio in località Oppio (non ci sono grafici) a nome Langianni Gino; richiesta riconducibile orientativamente intorno agli anni 60.

-Denuncia di inizio attività edilizia per realizzazione per "manutenzione di un muro a retta in pietrame a contenimento di un piazzale adiacente un fabbricato ad uso civile abitazione", P.G. n.11235 del 19/11/2001-P.E. 940/2001 ;

Dal sopralluogo effettuato dal C.T.U. sono emerse alcune difformità rispetto ai citati atti autorizzativi e alle planimetrie catastali depositate. In particolare la realizzazione di due manufatti nel resede , di cui uno in legno delle dimensioni pari a ml 5,05 ml x 3,10 x h ml 1,85 e l'altro in muratura delle dimensioni pari a 2,50 ml x 2,50m l x h ml 2,25. Detti manufatti realizzati in assenza di permesso edilizio, al momento non sono sanabili, in quanto come descritto sopra, nell'area in cui ricadono non sono ammesse nuove costruzioni, mentre i manufatti pertinenziali devono possedere i requisiti di cui all'Art.99 delle NTA del RU, e degli Artt.26 e 60 delle NTA del PO;

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che i manufatti come descritti non presentino le



caratteristiche per essere qualificati come pertinenziali;

- devono pertanto essere qualificati come nuove costruzioni;

- non possono essere assoggettati ad accertamento di conformità in sanatoria;

A tale proposito i costi di demolizione e smaltimento sono quantificabili in € 6.000,00 (seimila)

Inoltre si sono riscontrate ulteriori difformità urbanistiche consistenti in :

-demolizione di scala di collegamento tra il piano Seminterrato, Terra e Primo relativa all'originaria porzione a sud-est del fabbricato e apertura di una porta di collegamento al piano primo , nel periodo compreso dal 15/03/1953 al 03/07/1982;

- trasformazione di finestra in porta e viceversa nel locale sgombero al piano Seminterrato aperure di numero due finestre nei locali cantina al piano seminterrato in epoca successiva al 03/07/1982;

Alla luce di quanto sopra riferito il bene in oggetto allo stato attuale presenta i requisiti di commerciabilità (Decreto Legge 69/2024 art.9 comma 1 bis) e di regolare posizione urbanistica **previa** demolizione degli stessi e **previa** presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria per le difformità relative al fabbricato.

A tale propositi i costi ipotizzabili per la demolizione e lo smaltimento dei manufatti abusivi sono quantificabili in € 6.000,00(seimila) circa, mentre per la presentazione del Permesso di Costruire in sanatoria, i costi ipotizzabili ammontano complessivamente a circa € 5.000,00(cinquemila) di cui 3.500,00 (tremilacinquecento) per le spese tecniche e a circa € 1.500,00 (millecinquecento) per le sanzioni previste dal comune e i diritti di segreteria.

Ai sensi degli artt.32 e 33 della suddetta Legge 47/1985 l'area su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto non ricade in area soggetta a vincolo per "Aree tutelate per Legge ai sensi dell'art.142 d.l.g.s. n.42/2006" (tutela aeree archeologiche).

(cfr. vedasi licenze edilizie allegate);

10)provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione:

L'immobile risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica(APE);

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).....

In relazione alla tipologia dell'unità immobiliare oggetto di stima si ritiene che non sia economicamente conveniente vendere il bene pignorato in più lotti, per cui si è provveduto alla stima formando un unico lotto.

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



Visti i diritti di pignoramento (1/1 di piena proprietà per ciascuno dell'esecutata (Signora XXXXXXXXXXXXXXXX come sopra identificata) si è provveduto alla stima formando un unico lotto.

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

Al momento del sopralluogo il bene risultava concesso in comodato di uso al signor XXXXXXXXXXXXXXXX, marito della Signora XXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di comodato di uso del 01/02/2010 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Prato in data 04/02/2011 al numero 1397 Mod.3, durata fino alla restituzione su richiesta della parte Comodante.

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.....

Non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:

Vincoli ed oneri giuridici saranno regolarizzati al momento della vendita a cura e spese da parte aggiudicatrice d'asta. E precisamente:

Iscrizioni e trascrizioni

L'immobile facente parte del lotto unico è oggetto di trascrizioni e iscrizioni come indicato in risposta al quesito n.1 e comunque come indicato nella certificazione notarile.

Difformità urbanistiche

Come già esposto, dall'analisi della documentazione urbanistica rispetto allo stato dei luoghi si sono potute rilevare difformità inerenti l'unità immobiliare facente parte del lotto unico. Alla luce di quanto sopra riferito il bene in oggetto allo stato attuale presenta i requisiti di commerciabilità (Decreto Legge 69/2024 art.9 comma 1 bis) e di regolare posizione urbanistica **previa** demolizione degli stessi e **previa** presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria per le difformità relative al fabbricato.

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).....

Non sono stati accertati l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;

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

Non è stato rilevato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

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

CRITERIO DI STIMA



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

Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile **VALORE DI**

MERCATO con relativo **VALORE VENALE** dell'immobile.

Il **VALORE BASE D'ASTA** sarà dato dal valore venale svalutato di una giusta percentuale, pari al 5% - 40%, scegliendo così il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione, finiture, impianti, degrado fisico, caratteristiche costruttive, oneri manutentivi, luminosità accessibilità, servizi e qualità del contorno, in cui si trova il bene immobile in esame.

Sarà a discrezione del G.E. diminuire il valore determinato al fine di allettarne l'acquisto od aumentarlo a seconda dell'epoca più o meno lontana dalla data di riferimento della presente valutazione.

Il metodo di stima sarà quello comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con i beni in esame.

Il sottoscritto ha effettuato anche un'ampia indagine di mercato relativamente agli immobili in vendita presso le agenzie immobiliari della città.

E' stato inoltre adottato il metodo comparativo **MCA** (Market Comparison Approach). Tale metodo è caratterizzato da una procedura sistematica applicata alla stima di valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

I valori quindi indicati in perizia riferiti all'attuale andamento del mercato immobiliare, da considerarsi con quotazioni immobiliari contenute e stabili da tempo, numero di compravendite limitate, rispecchiano le valutazioni correnti. Il grado di commerciabilità e redditività dell'immobile in oggetto è da considerarsi di limitato livello.

Considerato quanto sopra riferito, tenuto conto appunto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e la loro consistenza ed il momento che sta attraversando il mercato immobiliare, si può determinare il loro valore venale, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, suscettibilità di vendita o locazione, tipo, composizione, destinazione e consistenza.

Nel valore unitario medio si è tenuto conto dell'incidenza delle parti a comune.

Per la determinazione della superficie da adottare come parametro ci si riferisce alla tabella precedentemente sviluppata per il calcolo delle superfici relative ai singoli ambienti, moltiplicando ciascuna superficie ottenuta, con un coefficiente di riferimento in relazione alla propria destinazione d'uso.



Per superficie lorda si intende la superficie dei locali principali, compresi i muri perimetrali e interni all'appartamento misurati al 100% oltre i muri di confine con altre proprietà/parti comuni misurati al 50% della loro superficie effettiva.

Al fine di individuare un unico dato di consistenza riferito alle porzioni immobiliari in parola, di seguito si riporta il calcolo della superficie ragguagliata determinata aggiungendo all'intera superficie lorda dei vani abitabili la superficie ragguagliata delle pertinenze e degli accessori.

PIANO AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE	DESTINAZIONE
Terra-1-S1	Mq 160,00	1,00	Mq 160,00	Abitazione

Totale Mq 160,00 circa

LOTTO UNICO UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO ED ANNESSI IN COMUNE DI VERNIO(PO) FRAZIONE

CAVARZANO ,Via della Collina n.c. 26.

Parametro usato = superficie lorda di riferimento

Consistenza = Mq 160,00 circa

Costo medio unitario = € 350,00 a Mq

- VALORE VENALE LOTTO NUMERO UNO Euro 56.000,00 - 11.000,00(spese regolarizzazione urbanistica) = 45.000,00 (quarantacinquemila);

- VALORE BASE D'ASTA: Valore 45.000,00 x 0,95 = Euro 43.000,00 (quarantatremila/00) in cifra tonda.

Si precisa che l'abbattimento del valore venale pari al 5% è stato calcolato in base alla garanzia per eventuali vizi occulti .

- IL VALORE VENALE DEL LOTTO UNICO consistente in un una unità immobiliare per civile abitazione, ubicato in Comune di Vernio(PO), frazione Cavarzano, via della Collina n. c. 26 , piano terra, primo e seminterrato è determinato **in Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00).**

- IL VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO consistente una unità immobiliare per civile abitazione, ubicato in Comune di consistente in un una unità immobiliare per civile abitazione, ubicato in Comune di Vernio(PO), frazione Cavarzano, via della Collina n. c. 26 , piano terra, primo e seminterrato è determinato **in Euro 43.000,00 (quarantatremila/00).**

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato il 30/07/2025

Geom. Marco Giovanchelli

Allegati:

Lettera con avviso del sopralluogo e verbale di primo accesso



Servizio Fotografico

Visure catastali

Planimetrie catastali

Elaborato planimetrico e dimostrazione dei subalterni

Estratto di mappa

Licenze edilizie

Normative edilizia vigente

Estratto Google maps

Pianta dimostrativa

Copia atto di provenienza

Visura aggiornata Conservatoria

Scheda GEI

