

TRIBUNALE DI PRATO

Esecuzione Immobiliare n° 32/2025

G.E. Dott. Enrico Capanna

PROMOSSA DA:

INTESA SANPAOLO S.P.A.

CONTRO

[REDACTED]

C.T.U.

GEOM. ROBERTO RINDI

TRIBUNALE DI PRATO

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE NUMERO 32/2025**

GIUDICE : DOTT. CAPANNA ENRICO

PROMOSSA DA

INTESA SANPAOLO S.P.A.

CONTRO

;

Il Sottoscritto **Geom. Roberto Rindi**, nato a Prato il 05/05/1948, con studio in Prato Via della Goraccia 15A, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Prato al N. 83, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 2019, con ordinanza del **G.E. Dott. Capanna Enrico**, veniva nominato C.T.U. per una stima immobiliare dei beni ricadenti nell'esecuzione emarginata, **udienza del 27/05/2025** nel proc. R.G. n.32/2025 (Vedi All. "A"). Presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Prato, in occasione dell'accettazione dell'incarico, è stato richiesto all'esperto nominato ex art.568 c.p.c. di provvedere ex art. 173 bis c.p.c., quanto di seguito riportato :

COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

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) 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 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 GÈ, MOTIVANDO SULLA RITENUTA NECESSITÀ O MENO (PER LA FRUTTUOSITÀ DELLA VENDITA) DI PROCEDERE AGLI AGGIORNAMENTI/ACCATASTAMENTI:

8) INDICARE L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE:

9) INDICARE LA COMMERCIALIZZABILITÀ 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 RISCOUTERE 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 FAMIGLIARE), 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 SUDETTA 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. (Vedi All."A")

"INDAGINI PRELIMINARI"

Il CTU, previa comunicazione scritta via pec agli esecutati, al promotore ed al custode giudiziario con Raccomandata A/R in data 03/06/2025 (All. "G"), comunicava il giorno e l'ora dell'accesso all'immobile, previsto per il 19/06/2025, alle ore 10:30.

Il CTU ha precedentemente compiuto le dovute ispezioni ipotecarie presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, le ricerche catastali presso l'Agenzia del Territorio di Prato e le indagini urbanistiche presso il Comune di Vernio,

Ufficio Tecnico, reperendo tutti quei dati e documenti necessari al fine di poter rispondere al quesito. Così anche alla presenza dell'incaricato dell'Is.Ve.G., l'esecutato ha permesso l'accesso all'immobile per poter eseguire il sopralluogo e il rilievo planimetrico dell'appartamento con la relativa pertinenza, entrambi facenti parte di un fabbricato di più ampie dimensioni (All. "Z1-Z2" Rilievo Planimetrico). È stato inoltre effettuato un adeguato rilievo fotografico, sia della parte esterna che della parte interna dell'immobile (Vedi All. "U1-U4" inserto fotografico con schema dei punti di ripresa fotografica).

Successivamente per alcune puntuali verifiche metriche ritenute necessarie, il sottoscritto ha fissato telefonicamente direttamente con l'esecutato per accedere una seconda volta all'immobile in data 02.07.2025 alle ore 16:00.

1) **“VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° comma c.p.c.” :**

a) **“IDENTIFICAZIONE DEL BENE”**

IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni posto nel Comune di Vernio (PO), località "San Quirico", alla Via della Chiesa civico numero 1, angolo Via Borgo e più precisamente: unità immobiliare per civile abitazione, avente accesso diretto dalla strada, sviluppata su due piani fuori terra e precisamente piano terra e piano primo,

composta da ingresso/cucina, camera, w.c. e chiostrina tergaie al piano terra e da camera, w.c., ripostiglio sottoscala, oltre piccolo terrazzo accessibile dalla camera.

I piani sono collegati a mezzo di una scala interna. La piccola corte di pertinenza esclusiva, chiusa a chiostrina, della superficie di circa metri quadrati 9 (nove) è anche riportata nel Catasto dei Terreni del Comune di Vernio (PO) al foglio di mappa 36, particella 123, Area Urbana di are 00.09 (centiare nove).

Confini dell'insieme: Via della Chiesa, proprietà , proprietà , proprietà , s.s.a..

(Vedi All."Z1-Z2" rilievo dell'immobile).

Si precisa che tutto il fabbricato è inserito in un comparto urbanistico residenziale all'interno del centro storico comunale cittadino e risulta intestato ai Sig.ri e per le relative quote di proprietà.

b) **"ESTRATTO DEL CATASTO
(IDENTIFICATIVI CATASTALI)"**

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Prato – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, N.C.E.U. del Comune di Vernio, l'unità immobiliare oggetto di stima, risulta rappresentata nel seguente modo:

- Foglio 36, Particella 122 , Subalterno 500 e Particella 123 , Subalterno 500 ,
Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 206,58

(Vedi All."B" estratto di mappa, All."D" visura catastale; All."C" planimetria catastale).

Il bene sopra descritto, dai dati che figurano nell'atto di pignoramento, risulta in giusto conto, intestato ai Sig.ri :

1. _____ (C.F. _____) nato in _____ ()

il _____, proprietario per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

2. _____ (C.F. _____) nata in _____ ()

il _____, proprietaria per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

**c) "CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
RELATIVE AGLI IMMOBILI PIGNORATI (VINCOLI ED ONERI
GRAVANTI SUL BENE)"**

Dall'esame della documentazione ipotecaria in tutto l'arco del ventennio
fino alla data di deposito della presente perizia, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari
della Provincia di Prato esistevano le seguenti formalità e trascrizioni:

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL
MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA :**

i. Trascrizione di Compravendita SCRITTURA PRIVATA CON
SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del 10/02/2003 con Registro particolare
n. 1047 e Registro generale n. 1727 A FAVORE del Sig. _____ C.F.

per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di
comunione legale dei beni e la Sig.ra _____ C.F.

per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di
comunione legale dei beni con il Sig. _____ e CONTRO la Sig.

_____ C.F. per la quota di 1/1 della piena
proprietà

(Vedi All."P" visure ipotecarie).

ii. Trascrizione di Ipoteca Volontaria CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO - ATTO NOTARILE PUBBLICO del 10/02/2003 con Registro

particolare n. 380 e Registro generale n. 1728 a **FAVORE** della CASSA DI
RISPARMIO DI PRATO S.P.A. con sede in PRATO (PO) C.F. 00515340974
e **CONTRO** il Sig. _____ C.F. _____ per la quota di 1/2

della piena proprietà e la Sig.ra _____ C.F. _____

per la quota di 1/2 della piena proprietà

(Vedi All."P" visure ipotecarie).

iii. **Nota di Iscrizione** di Atto Amministrativo **IPOTECA LEGALE** del 02/07/2004

con Registro particolare n. 2446 e Registro generale n. 9223 a **FAVORE** di
GEST LINE S.P.A. con sede a Napoli (NA) C.F. 07843060638 per la quota di 1/2
della proprietà e **CONTRO** il Sig. _____ C.F. ' _____ per

la quota di 1/2 della piena proprietà

(Vedi All."P" visure ipotecarie).

iv. **Nota di Iscrizione** di Atto Notarile Pubblico **IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA**
DI MUTUO del 05/01/2023 con Registro particolare n. 32 e Registro generale n.
214 a **FAVORE** della **CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A.** con sede in
PRATO (PO) C.F. 00515340974 e **CONTRO** il Sig. _____ C.F. _____

per la quota di 1/2 della piena proprietà e la Sig.ra

_____ C.F. _____ per la quota di 1/2 della piena

proprietà

(Vedi All."P" visure ipotecarie).

v. **Trascrizione** di Atto Esecutivo o Cautelare **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

IMMOBILI del 09/05/2025 con Registro particolare n. 3804 e Registro generale
n. 5365 a **Favore** di **INTESA SANPAOLO S.P.A.**, C.F. 00799960158 con sede in
Torino (TO) per la quota di 1/1 della piena proprietà e **CONTRO** il Sig. _____

C.F. e per la quota di 1/2 della piena proprietà
e la Sig.ra C.F. per la quota di 1/2
della piena proprietà

(Vedi All."P" visure ipotecarie).

d) **"PROVENIENZA DEI BENI"**

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei pubblici registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Prato – Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che il suddetto bene pervenne ai Sig.ri e Sig. , a seguito di atto di Compravendita del Notaio Dott. Mario Muscariello di Montemurlo (PO) del 31.01.2003 repertorio n.2294 raccolta n.725, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Prato in data 07.02.2003 al n.327 Serie 1T e trascritto sempre a Prato il 10.02.2003 al n.1727 di registro generale e n.1047 di registro particolare (Vedi All."N").

2) **"DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE"**

Dal sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali, l'immobile oggetto di stima risulta essere un appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni posto nel Comune di Vernio (PO), località "San Quirico", alla Via della Chiesa civico numero 1, angolo Via Borgo e più precisamente: - unità immobiliare per civile abitazione, avente accesso diretto dalla strada, sviluppata su due piani fuori terra e precisamente piano terra e piano primo, composta da ingresso/cucina, camera, w.c. e chiostrina tergale al piano terra e da camera, w.c., ripostiglio sottoscala, oltre piccolo

Riccardo e Roberto Rindi

Geometri associati

Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO

Tel 0574/620730 fax 0574/667040

P.IVA 01829470978

terrazzo accessibile dalla camera. I piani sono collegati a mezzo di una scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di stima presenta il seguente sviluppo delle superfici per ogni singolo ambiente.

PIANO	AMBIENTE	DIMENSIONI	SUPERFICIE NETTA
Terra	Ingresso-Cucina	$(3,00 \times 4,79) +$ $+ [[(0,80+0,55) \times 0,55]:2] + [[(2,11+1,80) \times 0,33]:2]$	$= 15,38 \text{ mq.}$
Terra	Dis. (vano scala)	$(0,87 \times 0,78) +$ $+ [[(0,78+1,06) \times 0,62]:2] + (1,05 \times 1,06)$	$= 2,35 \text{ mq.}$
Terra	Camera	$(3,51 \times 3,10)$	$= 10,88 \text{ mq.}$
Terra	W.C.	$(0,68 \times 0,74) + (1,02 \times 0,73) +$ $+ [[(1,02+0,79) \times (2,22-0,73-0,68)]:2] +$ $+ (0,87 \times 0,78)$	$= 2,64 \text{ mq.}$
Primo	Camera	$(3,17 \times 3,64)$	$= 11,53 \text{ mq.}$
Primo	W.C.	$[[(1,81+1,77) \times 0,92]:2]$	$= 1,64 \text{ mq.}$
Primo	Rip.	$(3,17 \times 3,64)$	$= 0,73 \text{ mq.}$

Sono inoltre annessi all'abitazione:

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA
Terra	chiostrina tergale	$= 6,17 \text{ mq.}$
Primo	terrazzo	$= 1,66 \text{ mq.}$

Le strutture portanti del fabbricato in cui è inserito l'appartamento sono in pietra e/o mattoni in laterizio, anche le pareti interne non portanti sono in laterizio ed intonacate da ambo i lati, i solai sono in latero-cemento. Le facciate esterne sono di colore giallo e si presentano ad oggi in normale stato di conservazione (Vedi All."U1-4" foto dalla n.1 alla

n.7). Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera (Vedi All."U1-4" foto n.4-5 e n.13-16 e n.23 e n.39-41 e n.46 e n.52-53 e n.65 e n.72-73 e n.79-80), il portone di accesso all'appartamento è in legno con vetrocamera e non blindato e non sono presenti persiane, avvolgibili o inferriate (Vedi All."U1-4" vedi foto n.1-7 e n.13-16).

Le finiture interne dell'appartamento risultano essere le seguenti: le porte interne in legno tamburato, di cui la porta della camera al piano terra p del tipo "a soffietto" e la porta del w.c. al piano primo è del tipo "scorrevole" (Vedi All."U1-4" foto n.24-25 e n.44 e n.55 e n.61 e n.76). Il W.C. al piano terra è situato "sottoscala" ed è rivestito fino ad un'altezza da terra di circa mt.2,00 da piastrelle ceramiche in monocottura di colore chiaro ed è dotato di sanitari di tipo standard in vetroceramica di colore bianco, che sono: W.C. con cassetta "a incasso", Lavandino e Bidet, la doccia è di tipologia "a pavimento". Le rubinetterie sono di tipo standard e funzionanti per quanto visibile (Vedi All."U1-4" foto n.25 e n.77-81 e n.84-87). La pavimentazione dell'appartamento è generalmente costituita da piastrelle in gres porcellanato di tipo standard, in normale stato di manutenzione, (Vedi All."U1-4" foto n.13-20 e n.51-53). La cucina al piano terra è dotata di arredo in mediocre stato di conservazione con attacchi luce, acqua, gas funzionanti per quanto visibile dotazioni di elettrodomestici standard e completa di rivestimento murario sempre in gress porcellanato in monocottura di tipo standard e colore chiaro fino ad una altezza di 1,50m. da terra (Vedi All."U1-4" foto n.8-16). le pareti interne dell'appartamento risultano essere intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiatura a tempera in cattivo stato di conservazione. L'impianto elettrico è sottotraccia ed è funzionante per quanto visibile, così come l'impianto idrico, ed entrambi rispecchiano le caratteristiche dell'epoca della loro realizzazione e non risultano dotati di certificazioni alle leggi vigenti. L'impianto di riscaldamento è presente ed è costituito da una caldaia del tipo termo-singolo e caloriferi di tipo standard (Vedi All."U1-4" foto n.37-38 e n.46 e n.53 e n.66 e n.74-75), il tutto funzionante per quanto visibile e

rispecchiante anch'esso le caratteristiche dell'epoca della sua realizzazione ma, così come l'impianto cucina, sono privi di certificazione di cui L.46/90 (certificazione impiantistica) e la certificazione di cui alla L.10/91 (progetto impianto termico) nonché quella per l'impianto elettrico, che non sono state comunque reperite e pertanto gli stessi impianti, nel rispetto delle normative vigenti, dovranno essere modificati, adattati e/o realizzati ex-novo e dotati di Dichiarazioni di Conformità degli impianti da parte di tecnico abilitato, per le quali può essere prudenzialmente indicata la spesa di forfettaria di **Euro 2.500,00**

(Duemilacinquecento/00). L'immobile nel suo complesso si trova in mediocre stato di manutenzione. Il resede tergale e/o meglio definibile "chiostrina" è delimitato dalle pareti di confine con altre unità immobiliari confinanti ed è in pavimentato con piastrelle in gress porcellanato in monocottura di tipo standard (Vedi All."U1-4" foto n.27 e n.69-71 e n.82) è in parte coperto dal terrazzino della camera al piano primo e da una tettoia realizzata in materiale tipo policarbonato trasparente o simili (Vedi All."U1-4" foto n.28 e n.31 e n.69).

Le pareti laterali della chiostrina sono intonacate ed in cattivo stato di manutenzione ed in parte sono rivestite fino ad un'altezza di circa 2 metri con piastrelle in gress porcellanato di tipo standard (Vedi All."U1-4" foto n.27 e n.32 e n.36).

Sul pavimento della "chiostrina" è presente una griglia del tipo "portavia" per lo smaltimento delle acque meteoriche (Vedi All."U1-4" foto n.82).

Il terrazzino al piano primo che è accessibile attraverso la porta finestra della camera al piano primo è pavimentato in piastrelle standard di gress porcellanato e delimitato da parapetto in ferro (Vedi All."U1-4" foto n.64 e n.67).

Il ripostiglio al piano primo è del tipo "sottoscala" ed è stato ricavato da una vecchia porzione di vano scala che evidentemente anticamente collegava il piano primo con il piano superiore (Vedi All."U1-4" foto n.54-61).

3) **“ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA’ TRA LA
DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA
CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO”**

Non sono state riscontrate difformità fra quanto indicato nel pignoramento e quanto accertato con il sopralluogo in quanto lo stesso riporta i dati dell'appartamento di cui a NCEU Foglio 36, Particella 122 , Subalterno 500 e Particella 123 , Subalterno 500 , Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 206,58 , con individuazione del numero civico n.1 di via della chiesa nel Comune di Vernio (PO).

Pertanto in risposta al Quesito del G.E. si evidenzia che:

- i dati indicati in pignoramento consentono in definitiva l'individuazione dei beni.

4) **“UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO
URBANISTICO COMUNALE”**

L'attuale strumento urbanistico RU vigente nel Comune di Vernio classifica l'immobile nella zona S ril, in cui è concessa esclusivamente la ristrutturazione conservativa, così come nel Piano Operativo adottato in cui l'immobile ricade nella zona U1 A t3. (Vedi All."T" – estratto planimetrico del Piano Regolatore Comunale).

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio urbanistica del Comune di Vernio in entrambe le classificazioni non sono inoltre ammessi ampliamenti della volumetria né di superficie coperta.

5) **“CONFORMITA’ DELLA COSTRUZIONE ALLE
AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E
ESISTENZA O MENO DI AGIBILITA’ ”**

Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e della legge 26 giugno 1990 n.165, la costruzione dell'immobile oggetto di stima è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente per il cambio di destinazione d'uso da negozio a civile abitazione della porzione immobiliare in oggetto è stata rilasciata dal Comune di Vernio una Autorizzazione Edilizia n.790 in data 28 dicembre 2000 (P.E. n. A/1072), ritirata in data 3 gennaio 2001, conseguente alla domanda presentata in data 15 marzo 2000 e registrata al P.G.2687 (Vedi All.”Q”).

In seguito è stata presentata Variante in corso d'opera ai sensi dell'Art.39 della L.R. n.52 del 14 ottobre 1999 alla Autorizzazione Edilizia n.790 , con P.G. n.7385 del 03.07.2003 e successivo deposito del certificato di conformità e di fine lavori in data 20.06.2003 con P.G.7561 del 10.07.2003 (Vedi All.”R”).

Non è stato reperito presso gli archivi del Comune di Vernio alcun Certificato di Abitabilità depositato.

Visto quanto sopra meglio descritto e le ricerche effettuate, consultati gli uffici comunali preposti e i regolamenti comunali; vista inoltre la documentazione in atti presso gli archivi comunali stessi e rappresentante lo stato legittimato a livello urbanistico/edilizio dell'immobile oggetto di perizia (Vedi All.”Q” ed “R”); visto il sopralluogo effettuato sull'immobile ed il relativo rilievo metrico (Vedi All.”Z1” e “Z2”) nonché fotografico di tutti gli ambienti componenti lo stesso (Vedi All.”U1”;”U2”;”U3”;”U4”); riscontrate le differenze esistenti fra lo stato legittimato dell'immobile ed il rilievo dello stato attuale

(Vedi All."Z3" – schema grafico dimostrativo delle difformità edilizie riscontrate rispetto allo stato legittimato);

il CTU ha potuto constatare quanto segue.

Innanzitutto la **piccola tettoia tergal** costituita da un semplice **pannello plastico in policarbonato** che andrà rimossa in quanto in contrasto con lo strumento urbanistico vigente che non ammette tale tipo di intervento nella zona in cui ricade l'immobile nel **RU vigente (zona S ri1)** e pertanto non ci sarebbe comunque il presupposto della così detta **"doppia conformità"** con quanto previsto dal **PO adottato (zona UI A t3)** dal Comune di Vernio (Vedi All."T").

In secondo luogo è stata rilevata la realizzazione abusiva di un piccolo **volume esterno** per la realizzazione di un **box doccia** al **piano terra** in corrispondenza del **W.c.**.

Mediante la riapertura della tamponatura di una porta preesistente che dava sulla **chiostrina tergal** e la realizzazione di **due pareti** di **spess. $\geq 10/12$ cm.** Il tutto al di sotto del **terrazzo** autorizzato. In una delle **due pareti** è presente una **piccola luce**, comunque posta a distanza inferiore da quelle previste come da c.c.. Inoltre è stata rilevata l'assenza dell'**impianto di aerazione forzata** che era stata indicata nell'**ultimo atto abilitativo**. Si precisa anche che codesto, seppur piccolo, **ampliamento (circa 0,75 mq)** non è ammesso nella zona in cui ricade l'immobile nel **RU vigente (zona S ri1)** e pertanto non ci sarebbe comunque il presupposto della così detta **"doppia conformità"** con quanto previsto dal **PO adottato (zona UI A t3)** dal Comune di Vernio (Vedi All."T"). In considerazione di quanto appena indicato tale **volume "aggiuntivo"** dovrà essere demolito per ripristinare lo **stato legittimato** e si dovrà provvedere alla **tamponatura** della porzione di parete esterna corrispondente l'attuale porta di accesso al box doccia.

Per le due necessarie opere di ripristino dello stato dei luoghi concessionato, ovvero:

- **La rimozione della tettoia in policarbonato sulla chiostrina al p.t.**

- **La demolizione del volume esterno del box doccia nel w.c. al p.t.**

il CTU valuta prudenzialmente un costo per le opere di muratura, smaltimento dei materiali e permessi necessari di circa **1.500,00 Euro (millecinquecento/00 Euro)**.

Dall'analisi di quanto potuto rilevare sull'immobile sono emerse inoltre altre incongruenze con lo stato legittimato, quali alcune carenze e/o imprecisioni di rilievo e/o errori grafici di rappresentazione rispetto ad alcuni spessori degli intonaci e/o murature nonché lievi differenze sulle altezze dei piani. Tra queste imprecisioni vi è anche la mancata rappresentazione di alcuni scalini esistenti fra un ambiente e l'altro nonché della rappresentazione degli scalini esistenti all'interno del ripostiglio sottoscala al piano primo presumibilmente ricavato da vano scala preesistente.

In aggiunta a quanto sopra è stato inoltre rilevata la "non presenza" dei pozzetti dello schema smaltimento liquami, così come viene riportato nell'ultima istanza edilizia depositata (**Vedi All."R"**), ma sulla pavimentazione della chiostрина tergale è presente solo un pozzetto grigliato per la raccolta delle acque piovane (**Vedi All."U4" foto n.82**).

È valutabile che la maggior parte delle incongruenze sopra riportate possano essere corrette tramite anche la presentazione di una pratica di **"Deposito di rettifica di errori grafici"** presso l'**ufficio edilizia del Comune di Vernio**, ma poiché che è stato anche rilevato un ulteriore errore grafico relativo ad un **piccolo ampliamento del w.c. al piano primo**, ovvero un ampliamento del volume già autorizzato presente al di sopra del terrazzo tergale che si affaccia sulla chiostрина che per quanto appreso dai colloqui effettuati con i tecnici dell'**ufficio tecnico del Comune di Vernio**, il CTU ritiene che si debba procedere alla presentazione di una **S.C.I.A. IN SANATORIA** **sei sensi dell'Art.36bis**, con la quale sarà possibile sia: effettuare i **lavori di ripristino delle opere da demolire**, che legittimare tutti gli **errori grafici riscontrati e rientranti nelle così dette "tolleranze"**, nonché a discrezione dell'**istruttoria dell'istanza** che sarà effettuata dagli **uffici comunali preposti**,

poter far rientrare il **piccolo ampliamento del w.c. al piano primo** o come mero **errore grafico materiale di rilievo e restituzione grafica** oppure come errore anch'esso possibilmente rientrante nelle così dette **"tolleranze"**, oppure ancora, sempre comunque a discrezione delle valutazioni che saranno fatte dai tecnici istruttori comunali incaricati nell'istruttoria della pratica, di valutarne l'eventuale **"fiscalizzazione"** ai sensi dell'**Art.34 del RU comunale** con una **sanzione da valutare pari al triplo del costo di costruzione del volume considerato abusivo (ampliamento = circa 0,25 mq.)**.

Il deposito della **S.C.I.A. in Sanatoria** è valutabile per un costo complessivo comprensivo di spese tecniche di **Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)** mentre per quanto riguarda l'eventuale sanzione che verrà valutata e richiesta dall'**Ufficio Tecnico Comunale** si va da un minimo di **Euro 516,00 (cinquecentosedici/00)** ad un massimo di **Euro 3.000,00 (tremila/00)**. Se de caso il Comune volesse considerare l'opzione della così detta **"fiscalizzazione"** del volume abusivo, visto comunque l'esiguo volume da considerare (**ampliamento = circa 0,25 mq.**) il CTU ritiene prudenzialmente che la sanzione sia valutabile da un minimo di **Euro 1.000,00 (mille/00)** ad un massimo di **Euro 3.000,00 (tremila/00)**.

6) **"INDIVIDUAZIONE IMMOBILI E FORMAZIONE DEI LOTTI"**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, ovvero l'unico appartamento, posto al terra e primo piano di uno stabile di più ampie dimensioni e con accesso da **via della chiesa n.1 angolo via borgo** è inserito in un comparto urbanistico residenziale, posto nel **"centro storico"** cittadino della **Frazione di San Quirico di Vernio** ed in particolare in prossimità della **piazza del Palazzo Comunale**. Il bene risulta attualmente intestati ai Sig.ri
e
e data la sua conformazione, si evince che da esso non

Riccardo e Roberto Rindi

Geometri associati

Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO

Tel 0574/620730 fax 0574/667040

P.IVA 01829470978

si potrà ricavare più di una unità immobiliare, in quanto non può ritenersi comodamente divisibile. Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto passa alla formazione e descrizione di N.1 (uno) lotto.

LOTTO "UNICO":

Piena proprietà in ragione di 1/1 di un appartamento per civile abitazione ed annessi intestato a:

1. _____ (C.F. _____) nato in _____ ()
il _____, proprietario per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

2. _____ (C.F. _____) nata in _____ ()
il _____, proprietaria per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Descrizione LOTTO UNICO :

Immobile "A" : Appartamento per civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato composto da più unità immobiliari ad uso residenziale ed è sito in frazione San Quirico del Comune di Vernio - Via della Chiesa n.c. 1. L'appartamento è ubicato al primo terra e piano primo del suddetto stabile composto da tre piani e più precisamente è quello con l'ingresso posto in corrispondenza dell'angolo fra via della chiesa e via borgo.

L'appartamento è composto da ingresso-cucina, camera, w.c. e chiostina tergale al piano terra e da camera, w.c., ripostiglio oltre piccolo terrazzo accessibile dalla camera al piano primo.

Il tutto risulta meglio rappresentato nelle planimetrie in scala 1:100 riportante lo stato di fatto di rilievo riscontrato al momento del sopralluogo durante le operazioni peritali (Vedi All."Z1" planimetrie del rilievo dell'immobile).

CONFINI :

Immobile - L'Appartamento confina con: Via della Chiesa, proprietà _____, proprietà _____

i, proprietà , s.s.a.

**7) "ACCERTAMENTO SULLO STATO DEGLI IMMOBILI
(SE LIBERI O OCCUPATI) "**

Al momento del sopralluogo:

(LOTTO UNICO) L'immobile è risultato arredato con mobilia ed oggetti ed uno dei due

esecutari presente al sopralluogo, ovvero il Sig. , malgrado la presenza di

arredi ed oggetti vai all'interno dell'immobile, ha dichiarato al CTU di non abitarlo,

in quanto in effetti, la residenza dello stesso è in Prato via n.c.: come da

ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe di Prato (Vedi All."O"; "I"; "L").

Ciò vale anche per l'altra intestataria la Sig.ra che risulta essere

residente in Prato via n.c. interno n. (Vedi All."O"; "I"; "L").

Avendo inviato giusta istanza presso l'Agenzia delle Entrate di richiesta di

informazioni riguardo alla presenza o meno di contratti d'affitto in essere

sull'immobile in oggetto (Vedi All. "I" richiesta inviata all'Agenzia Entrate in data

03.06.2025) alla data attuale di remissione della propria perizia al Giudice,

il CTU non ha ancora avuto risposta dall'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, le ricerche sono state effettuate prendendo in considerazione anche quanto

appreso dall'esecutore Sig. durante il sopralluogo ed anche dal suo legale

l'Avvocato , la quale è stata contattata dal sottoscritto confermando che al

momento attuale non ci siano contratti d'affitto in essere, in quanto l'ultimo contratto

d'affitto con validità 4+4 che risulterebbe essere stato registrato da Prato in data

06.07.2022 al n.4222 serie 3T con decorrenza dal 01.06.2022 ed allo stato attuale

risulterebbe essere stato risolto con specifica convalida di sfratto (Vedi All."Z4"

ordinanza di sfratto per la causa civile iscritta al n. r.g. 1065/2023 del Trib. Ordinario di Prato) per cui i Sig.ri e la Sig.ra alla data odierna sono rientrati nel pieno possesso dell'immobile oggetto di perizia.

Pertanto l'immobile è considerabile non abitato e quindi libero.

8) "INDICAZIONE SULL'EVENTUALE ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ"

Dalle informazioni reperite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vernio si fa presente che:

- sul territorio comunale non sussistono decreti ministeriali che vincolano paesaggisticamente specificate aree;
- sul territorio comunale sussistono esclusivamente i vincoli ex Galasso (Art.142 del D.Lgs.n.42/2004), non ricorrenti nell'area in questione.

9) "ACCERTAMENTO SULL'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE (IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE; EVENTUALI SPESE STAORDINARIE GIA' DELIBERATE E SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI)"

Alla data del 11.07.2025, è stata rilevata la non esistenza di un Condominio legalmente costituito, pertanto non esistono oneri o vincoli di natura condominiale.

10) "ESISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)"

Dalle ricerche esperite presso i preposti uffici Comunali e Regionali non è stato possibile reperire alcun **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** per l'immobile di proprietà degli esecutati. Lo stesso quindi dovrà essere redatto da tecnico specializzato per procedere all'assegnazione dell'immobile con un costo presunto comprensivo delle spese tecniche di circa **Euro 200,00 (duecento/00)**.

11) **"DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE":**

a) **"CRITERIO DI STIMA"**

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data del "presente". Il criterio di stima adottato, sarà la ricerca del più probabile Valore di Mercato con relativo valore venale dell'immobile.

Per la determinazione del valore del bene da assoggettare alla vendita, e quindi per la determinazione del prezzo a base d'asta, il sottoscritto ha tenuto conto dei criteri ed elementi appresso riassunti e ha compiuto una serie di operazioni come segue:

- a. Ha eseguito un rilievo dettagliato di tutti i vani principali, degli accessori e delle pertinenze, elaborato i dati raccolti ho determinato le superfici reali e/o convenzionali di ogni singola unità immobiliare.
- b. Ha compiuto un'indagine di mercato per individuare i più probabili Prezzi unitari di mercato relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ho tenuto conto dei prezzi di mercato forniti dall'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate** relativi al **Comune di Vernio (Vedi All."Z5" - quotazioni OMI)**, in base alla propria esperienza personale, ha elaborato i prezzi medi base, tenendo conto

delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso determinando i prezzi unitari di applicazione. In particolare per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo "normale" l'Osservatorio nel secondo semestre dell'anno 2024 indica un valore di mercato che va da un minimo di €/mq. 850 ad un massimo di €/mq. 1.150 (Vedi All."Z5" - quotazioni OMI").

- c. Ha tenuto in considerazione l'età e lo stato di conservazione dell'immobile, la qualità dei materiali di finitura, le dotazioni impiantistiche, grado di funzionalità, l'esposizione, l'orientamento e la luminosità, le caratteristiche della zona in cui è ubicato, la viabilità e le opere di urbanizzazione.
- d. Durante la stima ho considerato anche l'incidenza relativa al costo della eventuale richiesta di certificazione inerente alle certificazioni di cui alla L.46/90 (Certificazione Impiantistica) e la certificazione di cui alla ex L.10/91 (Progetto Impianto Termico) e ho ricavato il valore venale netto di mercato; ed infine ho calcolato il valore da assoggettare a base d'asta secondo i criteri di cui all'Art. 568 c.p.c...

Pertanto considerato quanto sopra meglio specificato il sottoscritto ritiene congruo un Costo Unitario Medio pari a 1.150.00 €/mq. .

Il Valore a base di asta sarà dato dal valore venale svalutato di una giusta percentuale, che normalmente oscilla fra il 10% ed il 40%, che nel nostro caso sarà applicabile in base ai criteri sopra esposti, ottenendo così il più probabile valore di mercato da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile in esame ed è individuabile nella fascia del 10%.

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

b) "STATO DI CONSERVAZIONE"

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava in mediocre stato di conservazione, in quanto visibilmente dismesso e disabitato. l'impianto elettrico, idrosanitario e termico sono sottotraccia e funzionanti per quanto visibile ma con caratteristiche dell'epoca della loro realizzazione. Tutte le pareti interne abbisognano di imbiancatura sia al piano terra che al piano primo. Gli infissi esterni (finestre) sono in legno verniciato di colore legno con vetro-camera e non sono presenti ne persiane esterne ne avvolgibili.

c) "CALCOLO DELLA SUPERFICIE"

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DA ADOTTARE COME
PARAMETRO COMMERCIALE.**

CALCOLO DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI

(LOTTO UNICO) IMMOBILE (AL PIANO TERRA E PIANO PRIMO) :

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE
			DESTINAZIONE	COMMERCIALE
Terra	Ingresso/Cucina	Mq. 15,38	1,00	Mq. 15,38
Terra	Dis. (vano scala)	Mq. 2,35	1,00	Mq. 2,35
Terra	Camera	Mq. 10,88	1,00	Mq. 10,88
Terra	W.c.	Mq. 2,64	1,00	Mq. 2,64
Terra	Chiostrina tergaie	Mq. 6,17	0,50	Mq. 3,08
Primo	Camera	Mq. 11,53	1,00	Mq. 11,53
Primo	W.c.	Mq. 1,64	1,00	Mq. 1,64

Riccardo e Roberto Rindi

Geometri associati

Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO

Tel 0574/620730 fax 0574/667040

P.IVA 01829470978

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE
			DESTINAZIONE	COMMERCIALE
Primo	Rip.	Mq. 0,73	1,00	Mq. 0,73
Primo	Terrazzo	Mq. 1,66	0,50	Mq. 0,83
TOTALE			MQ.	49,06

d) **"DETERMINAZIONE DEL VALORE"**

STIMA IMMOBILI

Parametro usato	: Superficie netta riferimento
Consistenza appartamento (LOTTO UNICO)	: mq. 49,06
Costo unitario medio	: €/mq. 1.150,00

VALORE VENALE DEL "LOTTO UNICO"

Immobile : (Mq. 49,06 x €/mq. 1.150,00) = € 56.419,00

(Euro cinquantaseimilaquattrocentodiciannove/00)

VALORE VENALE DEL LOTTO CON DETRAZIONE DELLE SPESE:

	€ 59.419,00 -
(pratiche certificazioni o rispondenza degli impianti)	€ 600 -
(redazione n.1 A.P.E. per procedere al trasferimento)	€ 200 -
(spese tecniche pratiche edilizie n.1 SCIA IN SANATORIA)	€ 1.500 -
(spese tecniche per gli aggiornamenti delle planimetrie catastali)	€ 300 -
(spese imposte gravanti sui beni)	€ 441 =
TOTALE	€ 53.378,00

VALORE VENALE A BASE D'ASTA "LOTTO UNICO"

€ 53.378,00 x 0,90 = € 48.040,00

(quarantottomilaquaranta/00)

Arrotondabile ad

€ 48.000,00

(quarantottomila/00)

Si precisa che l'abbattimento del valore venale pari al 20% è stato calcolato in base allo stato d'uso e manutenzione; pari al 3% l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali; pari al 2% la garanzia per eventuali vizi occulti; lo stato di occupazione pari al 1% e per i costi presunti relativi alle certificazioni sugli impianti e l'eventuale adeguamento dei medesimi 2%.

DETERMINAZIONE DELLA QUOTA SPETTANTE

Si premette che il valore complessivo del bene è stato determinato in
Euro 48.000,00 per il LOTTO UNICO (immobile)

e che i Sig.ri _____ (esecutato) e la Sig.ra _____ (esecutata)

sono entrambi proprietari della quota di 1/2 della piena proprietà del lotto,
pari ad un totale di Euro 48.000,00

per cui si avrà:

48.000,00 / 2 = Euro 24.000,00 quota spettante a ciascuno dei n.2 esecutati

Premesso quanto sopra si otterrà il seguente valore spettante alla quota,

VALORE VENALE LOTTO UNICO

€ 48.000,00

(quarantottomila/00)

Riccardo e Roberto Rindi

Geometri associati

Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO

Tel 0574/620730 fax 0574/667040

P.IVA 01829470978

IL VALORE VENALE DEI LOTTI

Il valore venale del Lotto Unico che consiste in un appartamento ad uso civile abitazione posto in località San Quirico nel Comune di Vernio in Via della Chiesa n.c.1, piano terra e piano primo, è determinato nel valore del Lotto Unico pari ad Euro 48.000,00.

GLI IMMOBILI SARANNO MESSI ALL'ASTA O ALIENATI NELLO STATO DI FATTO ATTUALE, COSÌ COME PERVENUTI E POSSEDUTI PER LA "PIENA PROPRIETÀ" SECONDO LE RELATIVE QUOTE DI PROPRIETÀ DAI SIG.RI IETRO VINCENT E SIRONE GIUSEPPINA CON TUTTE LE SERVITÙ E DIPENDENZE EVENTUALMENTE ESISTENTI.

IL TUTTO AD EVASIONE DELL'INCARICO RICEVUTO.

Il C.T.U.

Geom. Roberto Rindi

Prato, 11 luglio 2025

Allegati:

A - INCARICO

B - Estratto di mappa

C - Planimetria Catastale

D - Visura Catastale

E - Elenco subalterni

F - Elaborato planimetrico

G - raccomandate AR e Pec inviate

H - pec all'ISVEG



I - richiesta Ag. Entrate su locazioni in essere

L - richiesta Uff Prato residenza

M - richiesta di accesso agli atti Urbanistica

N - Atto di provenienza

O - risposta Uff. Anagrafe RESIDENZE

P - ispezioni ipotecarie

Q - Autoriz Ed. 2000

R - Variante 2003

S - numeri civici

T - Piano Regolatore Comunale

U1 - inserto foto – copertina

U2 - schema dei punti di ripresa

U3 - inserto fotografico prima parte

U4 - inserto fotografico seconda parte

V - Istanza Docfa e APE

Z1 - rilievo metrico

Z2 - calcolo superfici utili

Z3 - schema dimostrativo delle difformità

Z4 - convalida di sfratto

Z5 – valori OMI secondo semestre 2024