

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: n. 54/2024 R.G.

G.E. Dott. ENRICO CAPANNA

CONTRO: ***OMISSIS***

PROMOSSA DA: ***OMISSIS***

ASTE
GIUDIZIARIE®
• • •
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

• • •



PREMESSA.....	9
QUESITO N. 1	10
VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	10
QUESITO N. 2	11
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E DELLA PROVENIENZA	11
QUESITO N. 3	11
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	11
QUESITO N. 4	14
VISURA CATASTALE	14
QUESITO N. 5	18
CONFORMITA' DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO	18
QUESITO N. 6	19
DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	19
QUESITO N. 7	24
CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI	24
QUESITO N. 8	24
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO	24
QUESITO N. 9	25
ACCERTAMENTI URBANISTIO-EDILIZI DEL BENE PIGNORATO.....	25
QUESITO N. 10	28
ADEMPIMENTI DI CUI AL D.LGS 192/05	28
QUESITO N. 11	28
FORMAZIONE DEI LOTTI	28
QUESITO N. 12	28
GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO	28
QUESITO N. 13	29
OCCUPAZIONE DEL BENE PIGNORATO –RAPPORTI LOCATIVI.....	29
QUESITO N. 14	29
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO	29
QUESITO N. 15	30
ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI.....	30
QUESITO N. 16	30
DIRITTI DEMANIALI E/O USI CIVICI.....	31
QUESITO N. 17	31
VALUTAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO	31



La sottoscritta arch. Petula Bolognesi in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo degli Architetti di Prato al numero 518, codice fiscale BLGPTL68R45G999P; con studio in via Padova, 17 59100 PRATO, tel. 392 2276061, E-Mail petula.bolognesi@gmail.com, PEC petula.bolognesi@archiworldpec.it, in data 24 luglio 2024 ha ricevuto incarico dal Giudice della Esecuzione in epigrafe di rispondere con relazione scritta al sottoindicato **QUESITO**:

L'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. deve provvedere ex art. 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 GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;

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

9) **indicare** la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale

l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 10) *provvedere a **verificare** l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;*
- 11) ***dire** se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 12) *se l'immobile è pignorato solo **pro quota, indicare** i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia **comodamente divisibile** in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. Procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art .846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- 13) *accertare se l'immobile è **libero o occupato** e:*
-se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli



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

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

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

14) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali **vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (difformità urbanistico-catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);

15) accertare l'esistenza di **vincoli o oneri di natura condominiale** (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) ed informare sull'importo annuo delle

spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato);

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

17) **determinare il valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio).



PREMESSA

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. fornita dal creditore procedente, ed acquisita quella ulteriormente necessaria per l'espletamento dell'incarico affidatole, la sottoscritta, con lettera raccomandata A/R inviata in data 9 agosto 2024 all'esecutato ed al creditore procedente, allegata in copia alla presente (**ALLEGATO A**), comunicava alle parti che il giorno 2 settembre alle ore 15:00 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali con sopralluogo presso i beni immobili oggetto di procedura.

Alla data ed ora fissati, la sottoscritta si è recata sul posto accompagnata dal signor Alessio Trappoloni dell'Is.Ve.G. s.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l., nominato dal G.E quale custode dei beni immobili, tuttavia nessuno risultava presente presso i luoghi di che trattasi. Nonostante l'incaricato Is.Ve.G s.r.l. fosse in possesso delle chiavi da precedente procedura esecutiva pendente sui medesimi immobili, non risultava possibile verificarne l'utilizzabilità non essendo possibile procedere all'accesso all'interno degli immobili in parola in quanto la porzione immobiliare contraddistinta dal subalterno 501 della particella 479 foglio 32 appariva invasa da api (presenza di un grosso alveare su una delle finestre e forte presenza di api sul resede), mentre la porzione contraddistinta dal subalterno 503 della particella 479 foglio 32 risultava irraggiungibile trovandosi al di sotto di un balzo completamente invaso da arbusti e cespugli.

Al termine del sopralluogo, la sottoscritta ed il signor Trappoloni dell'Is.Ve.G. s.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l., custode dell'immobile, hanno redatto verbale di accesso che è stato sottoscritto dagli intervenuti (**ALLEGATO B**).

La scrivente procedeva dunque, in data 19 settembre 2024, a depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Prato istanza per istruzioni all'accesso e contestuale proroga dei termini (**ALLEGATO C**).

La S. V. Ill.ma Dott. E. Capanna con ordinanza del 12 novembre 2024 disponeva la disinfestazione dagli insetti pericolosi concedendo proroga dei termini con successiva ordinanza del 19 dicembre 2024.



In data 6 marzo 2025 alle ore 10:30 la sottoscritta ha eseguito l'accesso presso i beni medesimi oggetto della presente procedura esecutiva, con l'ausilio del signor Marco Di Paolo dell'Is.Ve.G. s.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l., custode dell'immobile, al fine di espletare tutte le operazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico.

Al termine del sopralluogo, la sottoscritta ed il signor Marco Di Paolo dell'Is.Ve.G. s.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l., custode dell'immobile, hanno redatto verbale di accesso che è stato sottoscritto dagli intervenuti. (ALLEGATO D).

La sottoscritta C.T.U. ha inoltre compiuto ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, le indagini e gli accertamenti urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vernio (PO), oltre a ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Prato di eventuali contratti di locazione, reperendo in ultimo tutti i dati necessari al fine di compiutamente rispondere al quesito come di seguito riferito.

Tutto ciò premesso, la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a redigere la seguente relazione.

PORZIONI IMMOBILIARI IN COMUNE DI VERNIO (PO)

FRAZIONE CAVARZANO, LOC. I MASSONI n. 224

QUESITO N. 1

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La sottoscritta C.T.U. ha preso visione ed esaminato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., presente nel fascicolo della Esecuzione Immobiliare n. 89/2023:

- a) Atto di precetto in favore di BERENICE SPV S.r.l. rappresentata da doVlue S.p.a.;
- b) Atto di pignoramento immobiliare del 25/05/2024 n. rep. 1306;
- c) Nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobili presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale –Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Prato in data 25.06.2024 - Registro Generale n. 6764 e Registro Particolare n. 4881;
- d) Certificazione notarile ai sensi art. 567 comma 2 c.p.c. redatta in data 03/07/2024 dalla

Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA);

e ne ha verificata la completezza.

QUESITO N. 2

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E DELLA PROVENIENZA

Il diritto sui beni pignorati, pari alla quota di 1/1 della piena proprietà dell'esecutato signor ***omissis***, nato il ***omissis*** a ***omissis***, Codice Fiscale ***omissis***, in regime di separazione dei beni, degli immobili di cui al foglio 32 particella 479 subalterno 501 e foglio 32 particella 479 subalterno 503, e di comproprietà dell'immobile Foglio 32 particella 479 subalterno 502, è pervenuto al medesimo in virtù del seguente titolo:

- atto di compravendita Notaio Andrea Lops del 13/12/1999 numero di repertorio 236530 N. di raccolta 11333, trascritto a prato il 28/12/1999 ai nn. 14862/8073 da ***omissis*** nato il ***omissis*** a ***omissis*** codice fiscale ***omissis***

Sulla scorta dell'atto citato, allegato alla presente relazione (ALLEGATO E), risulta verificata la titolarità del diritto reale pignorato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ventennale.

QUESITO N. 3

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della documentazione versata in atti ed a seguito di ispezione effettuata presso Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di PRATO – Ufficio Provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, a tutto il 11 marzo 2025, si rilevano le seguenti formalità (ALLEGATO F):

- **ISCRIZIONE del 17/06/2021** – Registro Particolare **1310** Registro Generale **7502** **ipoteca in rinnovazione** da Iscrizione del 10/07/2001 Registro Particolare 1875 Registro Generale 8304 **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di



mutuo fondiario immobili siti in Vernio (PO) per la somma complessiva di € 206.582,76 di cui € 103.291,38 in linea capitale e durata 10 anni, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO SPA con sede a San Miniato (PI) (codice fiscale 01217600509) e contro il signor ***omissis*** nato il ***omissis*** a ***omissis*** Codice Fiscale ***omissis***, in ordine ad atto di mutuo fondiario ai rogiti Notaio Andrea Lops di Prato in data 9 luglio 2001 – repertorio n. 261609

gravante su unità immobiliare di cui al Foglio 32 particella 479 sub. 501.

- **ISCRIZIONE del 21/07/2021** – Registro Particolare **1725** Registro Generale **9274** **ipoteca in rinnovazione** da Iscrizione del 15/11/2001 Registro Particolare 3167

Registro Generale 13327 **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti in Vernio (PO) per la somma complessiva di € 206.582,75 di cui € 103.291,37 in linea capitale e durata 10 anni, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO SPA con sede a San Miniato (PI) (codice fiscale 01217600509) e contro il signor ***omissis*** nato il ***omissis*** a ***omissis***, Codice Fiscale ***omissis***, ***omissis*** nata il ***omissis*** a ***omissis*** codice fiscale ***omissis*** (debitore non datore d'ipoteca), in ordine ad atto di mutuo fondiario ai rogiti Notaio Andrea Lops di Prato in data 8 novembre 2001 – repertorio n. 266251

gravante su unità immobiliare di cui al Foglio 32 particella 479 sub. 503.

- **TRASCRIZIONE del 02/09/2005** - Registro Particolare **6441** Registro Generale **12500** da **ordinanza di sequestro conservativo** del 03/08/2005 n. repertorio 3823/2005 emesso dal Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PRATO a favore di ***omissis*** nato il ***omissis*** a ***omissis*** codice fiscale ***omissis***, ***omissis*** nato il ***omissis*** a ***omissis*** codice fiscale ***omissis***, e contro il signor ***omissis*** nato il ***omissis*** a ***omissis***, Codice Fiscale ***omissis***

gravante su unità immobiliari di cui al Foglio 32 particella 479 sub. 501,



particella 479 sub. 502 e particella 479 sub. 503 (ex particella 488 sub. 500)

- **TRASCRIZIONE del 25/11/2005**- Registro Particolare **8347** Registro Generale **16732** **atto esecutivo o cautelativo da ordinanza di sequestro conservativo** del 26/10/2005 n. repertorio 4840/2005 emesso dal Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PRATO a favore di ***omissis*** nato il ***omissis*** a ***omissis*** codice fiscale ***omissis***, ***omissis*** nato il ***omissis*** a PRATO codice fiscale ***omissis***, e contro il signor ***omissis*** nato il ***omissis*** a ***omissis***), Codice Fiscale ***omissis***

gravante su unità immobiliari di cui al Foglio 32 particella 479 sub. 501, particella 479 sub. 502 e particella 479 sub. 503 (ex particella 488 sub. 500)

In rettifica alla formalità del 02/09/2005 nn. 12500/6441 atto esecutivo o cautelare ordinanza di sequestro conservativo

- **TRASCRIZIONE del 08/03/2006** - Registro Particolare **1875** Registro Generale **3684** **verbale di pignoramento immobili** del 14/02/2006 n. repertorio 213/2006 emesso dal Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PRATO a favore di ***omissis*** nata il ***omissis*** a ***omissis*** codice fiscale ***omissis***, e contro il signor ***omissis*** nato il ***omissis*** a ***omissis*** Codice Fiscale ***omissis***

gravante su unità immobiliari di cui al Foglio 32 particella 479 sub. 501, particella 479 sub. 502 e particella 479 sub. 503 (ex particella 488 sub. 500)

- **TRASCRIZIONE del 29/11/2007** - Registro Particolare **9369** Registro Generale **18504** **verbale di pignoramento immobili** del 14/05/2007 n. repertorio 2074 emesso dal Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PRATO a favore di ***omissis***, sede ***omissis*** codice fiscale ***omissis***, e contro il signor ***omissis*** nato il ***omissis*** a ***omissis*** Codice Fiscale ***omissis***

gravante su unità immobiliari di cui al Foglio 32 particella 479 sub. 501, particella 479 sub. 502 e particella 479 sub. 503 (ex particella 488 sub. 500)

- **TRASCRIZIONE del 14/09/2010** - Registro Particolare **5631** Registro Generale



9484 verbale di pignoramento immobili del 24/08/2010 n. repertorio 4147 emesso dal Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PRATO a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO SPA con sede a San Miniato (PI) (codice fiscale 01217600509), e contro il signor ***omissis*** nato il ***omissis*** a ***omissis*** Codice Fiscale ***omissis***
gravante su unità immobiliari di cui al Foglio 32 particella 479 sub. 501, particella 479 sub. 502 e particella 479 sub. 503 (ex particella 488 sub. 500)

TRASCRIZIONE del 25/06/2024 - Registro Particolare **4881** Registro Generale
6764 verbale di pignoramento immobili del 22/05/2024 n. repertorio 1306 emesso dal Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PRATO a favore di BERENICE SPV S.R.L. sede MILANO codice fiscale 10003140968, e contro il signor ***omissis*** nato il ***omissis*** a ***omissis*** Codice Fiscale ***omissis***
gravante su unità immobiliari di cui al Foglio 32 particella 479 sub. 501, particella 479 sub. 502 e particella 479 sub. 503.

QUESITO N. 4

VISURA CATASTALE

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto ad acquisire le visure catastali aggiornate delle porzioni immobiliari site in comune di VERNIO (PO) ed oggetto della procedura in epigrafe, attestando i dati identificativi degli immobili ivi descritti:

Comune: VERNIO

Provincia: PRATO

Catasto Fabbricati - Foglio: **32** - Particella: **479** - Subalterno: **501**

Visura storica al: 30/07/2024

Intestazione attuale

omissis, nato a ***omissis*** il ***omissis***

Codice fiscale: ***omissis***

Diritti: Proprietà 1/1

Dati identificativi e classamento



Categoria: F/3

Indirizzo: LOCALITÀ I MASSONI n. 224, Piano T-1

Storico Intestazioni (sintesi)

Periodo: 22/02/1999 - 13/12/1999

Intestatori: ***omissis***

Diritti: Proprietà 1000/1000

Periodo: 28/07/1995 - 14/02/1996

Intestatori: ***omissis***

Diritti: Proprietà 1000/1000

Periodo: 21/12/1991 - 28/07/1995

Intestatori: ***omissis*** 1/3, ***omissis***

Diritti: Proprietà ripartita

Periodo: 08/07/1984 - 21/12/1991

Intestatori: ***omissis***

Diritti: Proprietà 1/7 ciascuno

Periodo: Impianto meccanografico - 08/07/1984

Intestatori: ***omissis*** (Usufrutto 1/3), vari ***omissis***

Diritti: Proprietà 1/7 ciascuno

Elenco delle variazioni

- Data: 25/02/2011

Descrizione: Variazione toponomastica richiesta dal Comune (n. 1740.1/2011)

Pratica: PO0020455

Origine: in atti dal 25/02/2011

- Data: 22/02/1999

Descrizione: Divisione e diversa distribuzione degli spazi interni

Pratica: S00093.1/1999

Origine: in atti dal 22/02/1999

- Data: 01/01/1992

Descrizione: Variazione del quadro tariffario

Origine: in atti dal 01/01/1992

- Data: 30/06/1987

Descrizione: Impianto meccanografico (prima informatizzazione dell'unità)

Origine: in atti dal 30/06/1987

§

Comune: VERNIO

Provincia: PRATO



Catasto Fabbricati - Foglio: **32** - Particella: **479** - Subalterno: **502**

Visura storica al: 30/07/2024

Intestazione attuale

omissis, nato a ***omissis*** il ***omissis***

Codice fiscale: ***omissis***

Diritti: Proprietà 1/1

Dati identificativi e classamento

Categoria: F/1

Indirizzo: LOCALITÀ I MASSONI n. 224, Piano T

Storico Intestazioni (sintesi)

Periodo: 22/02/1999 - 13/12/1999

Intestatari: ***omissis***

Diritti: Proprietà 1000/1000

Periodo: 28/07/1995 - 14/02/1996

Intestatari: ***omissis***

Diritti: Proprietà 1000/1000

Periodo: 21/12/1991 - 28/07/1995

Intestatari: ***omissis*** 1/3, ***omissis***

Diritti: Proprietà ripartita

Periodo: 08/07/1984 - 21/12/1991

Intestatari: ***omissis***

Diritti: Proprietà 1/7 ciascuno

Periodo: Impianto meccanografico - 08/07/1984

Intestatari: ***omissis*** (Usufrutto 1/3), vari ***omissis***

Diritti: Proprietà 1/7 ciascuno

Elenco delle variazioni

- Data: 25/02/2011

Descrizione: Variazione toponomastica richiesta dal Comune (n. 1741.1/2011)

Pratica: PO0020456

Origine: in atti dal 25/02/2011

- Data: 22/02/1999

Descrizione: Divisione e diversa distribuzione degli spazi interni

Pratica: S00093.1/1999

Origine: in atti dal 22/02/1999

- Data: 01/01/1992

Descrizione: Variazione del quadro tariffario

Origine: in atti dal 01/01/1992

- Data: 30/06/1987

Descrizione: Impianto meccanografico (prima informatizzazione dell'unità)

Origine: in atti dal 30/06/1987

§

Comune: VERNIO

Provincia: PRATO

Catasto Fabbricati - Foglio: **32** - Particella: **479** - Subalterno: **503**

Visura storica al: 30/07/2024

Intestazione attuale

omissis, nato a ***omissis*** il ***omissis***

Codice fiscale: ***omissis***

Diritti: Proprietà 1/1

Dati identificativi e classamento

Categoria: F/2

Indirizzo: LOCALITÀ I MASSONI n. 224, Piano T

Storico Intestazioni (sintesi)

Periodo: 25/02/2011 - 04/09/2013

Intestatari: ***omissis***

Diritti: Proprietà 1/1

Periodo: 22/02/1999 - 13/12/1999

Intestatari: ***omissis***

Diritti: Proprietà 1000/1000

Periodo: 28/07/1995 - 14/02/1996

Intestatari: ***omissis***

Diritti: Proprietà 1000/1000

Periodo: 21/12/1991 - 28/07/1995

Intestatari: ***omissis***1/3, ***omissis***

Diritti: Proprietà ripartita

Periodo: 08/07/1984 - 21/12/1991

Intestatari: ***omissis***

Diritti: Proprietà 1/7 ciascuno

Periodo: Impianto meccanografico - 08/07/1984

Intestatari: ***omissis*** (Usufrutto 1/3), vari ***omissis***

Diritti: Proprietà 1/7 ciascuno

Elenco delle variazioni



- Data: 04/09/2013

Descrizione: Bonifica identificativo catastale

Pratica: PO0085472

Origine: in atti dal 04/09/2013

- Data: 25/02/2011

Descrizione: Variazione toponomastica richiesta dal Comune (n. 1742.1/2011)

Pratica: PO0020457

Origine: in atti dal 25/02/2011

- Data: 22/02/1999

Descrizione: Divisione e diversa distribuzione degli spazi interni

Pratica: S00093.1/1999

Origine: in atti dal 22/02/1999

- Data: 01/01/1992

Descrizione: Variazione del quadro tariffario

Origine: in atti dal 01/01/1992

- Data: 30/06/1987

Descrizione: Impianto meccanografico (prima informatizzazione dell'unità)

Origine: in atti dal 30/06/1987

La sottoscritta C.T.U. allega le visure suddette alla presente relazione (ALLEGATO G).

QUESITO N. 5

CONFORMITA' DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

La sottoscritta C.T.U. ha accertato che i beni immobili oggetto della procedura in epigrafe così attualmente rappresentati e censiti – in giusto conto - al Catasto Fabbricati del Comune di VERNIO (PO) nel **folio di mappa 32**:

- **particella 479 subalterno 501**, Località I Massoni n. 224 piano T-1, categoria F/3
- **particella 479 subalterno 502**, Località I Massoni n. 224 piano T, categoria F/1
- **particella 479 subalterno 503**, Località I Massoni n. 224 piano T, categoria F/2

Proprietà

omissis, nato a ***omissis*** il ***omissis***- Codice fiscale: ***omissis***, Proprietà

1/1



risultano correttamente descritte ed identificate nella descrizione contenuta nel pignoramento, consentendo i dati in esso inseriti la loro univoca identificazione.

QUESITO N. 6

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni immobili oggetto della procedura in epigrafe sono ubicati in Comune di VERNIO (PO), località I Massoni n. 224, come meglio appresso descritto:

- porzione di fabbricato residenziale in corso di costruzione costituito da una **unità immobiliare disposta sui piani terra e primo**, composto da due vani oltre disimpegno al piano terra e da due vani oltre disimpegno e servizio igienico al piano primo;
- **fabbricato ex rurale inagibile** costituito da due piani fuori terra, composto al piano terra da due vani oltre ripostiglio ed al piano primo da due vani oltre disimpegno e servizio igienico;
- **corte esterna** su cui insistono entrambe le porzioni immobiliari sopra dette.

Confini

Il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta così confinato:

omissis, ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***,
omissis, ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, s.s.a.

Dati catastali

I beni immobili oggetto della procedura in epigrafe risultano correttamente intestate alla parte esecutata, signor ***omissis*** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, e così attualmente rappresentate e censite – in giusto conto - al Catasto Fabbricati del Comune di VERNIO (PO) nel **foglio di mappa 32**:

- **particella 479 subalterno 501**, Località I Massoni n. 224 piano T-1, categoria F/3
- **particella 479 subalterno 502**, Località I Massoni n. 224 piano T, categoria F/1



- **particella 479 subalterno 503**, Località I Massoni n. 224 piano T, categoria F/2

Descrizione dei beni pignorati

I beni immobili, oggetto di pignoramento per l'intera quota di piena proprietà, risultano essere porzioni di un complesso immobiliare ex rurale ubicato in Comune di VERNIO, frazione CAVARZANO, località I Massoni n. 224.

Al complesso in parola, si giunge tramite una strada vicinale in considerevole pendenza di circa 200 mt, attualmente percorribile solo con mezzi fuoristrada tipo Jeep, che si dirama dalla Comunale Vecchia, procedendo dalla frazione di Cavarzano verso il Cimitero della frazione medesima.

Le porzioni immobiliari sono disposte sull'area a corte inerbita, il primo parte di un più ampio fabbricato, il secondo posto a sud del primo costituito da un unico fabbricato.

La prima porzione immobiliare è parte di un più ampio fabbricato di vetusta costruzione che si sviluppa su un unico corpo di fabbrica su due piani fuori terra, piano terra e piano primo, con struttura in muratura portante in pietrame di varia pezzatura, solai in travi di legno, travetti e pannelle, copertura a capanna con struttura in travi e travetti in legno, pannelle e manto con embrici e coppi; le facciate sono in pietra; sono del tutto mancanti le gronde. Il fabbricato presenta generali condizioni di manutenzione e conservazione mediocri.

La porzione immobiliare facente parte del suddetto fabbricato ed oggetto della procedura in epigrafe, è ubicata al piano terra e primo del suddetto fabbricato, e vi si si accede dalla porta posta sul prospetto tergale, ovvero dalla prima porta a destra guardando il suddetto prospetto; l'unità è composta al piano terra da due ampi vani, uno adibito a cucina, l'altro a soggiorno con camino; dalla scala interna in muratura si accede al piano primo composto da un disimpegno che distribuisce due vani oltre un bagno.

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato manutentivo, risultando non abitata da diversi anni, oltre al fatto che il piano terra risulta allo stato attuale completamente occupato da pneumatici.

La pavimentazione interna è in cotto, il pavimento ed il rivestimento del bagno in



monocottura ceramica.

Le pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate; il solaio costituito dalla copertura del fabbricato, con struttura lignea e mezzane in cotto, si presenta in mediocre stato manutentivo, con zone di infiltrazioni acquifere ed alcune delle travi lignee presentano segni di degrado biologico dovuto ad attacco di insetti xilofagi (verosimilmente tarli), con fori di sfarfallamento diffusi, presenza di rosime e perdita di coesione superficiale del materiale.

Il servizio igienico, finestrato, è dotato di lavabo, water, bidet e piatto doccia.

Le porte interne sono del tutto mancanti, mancando peraltro sia il falso telaio che il telaio; le finestre e la portafinestra sono in legno e vetro con scuri in legno, in pessimo stato manutentivo.

L'impianto di riscaldamento è termosingolo ma non risultano presenti i corpi scaldanti.

L'impianto elettrico è prevalentemente di tipo sottotraccia, ma incompleto e/o mancante in alcune parti.

La scrivente C.T.U. riferisce che non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti succitati non essendo attiva alcuna utenza, né è stato possibile reperire dichiarazioni e/o certificazioni di conformità degli impianti medesimi, segnalando la presenza di n. 3 contatori elettrici in armadio posto all'inizio della strada di accesso.

L'altra porzione immobiliare è costituita da un fabbricato, ubicato a sud del primo al di sotto di un balzo di difficile accesso anche per la presenza di folta vegetazione arbustiva.

Il fabbricato in parola è costituito da un ex fabbricato rurale attualmente in mediocri condizioni, che si sviluppa su un unico corpo di fabbrica su due piani fuori terra, piano terra e piano primo, con struttura in muratura portante in pietrame di varia pezzatura, solai in travi di legno, travetti e pannelle, copertura a capanna con struttura in travi e travetti in legno, pannelle e manto con embrici e coppi; le facciate sono in pietra; sono del tutto mancanti le gronde. E' composto da due vani al piano terra, oltre piccolo ripostiglio sottoscala, e da due vani al piano primo, a cui si accede da scala interna in muratura oltre bagno e disimpegno.



Il fabbricato presenta generali condizioni di manutenzione e conservazione mediocri, con parti del tutto mancanti, come gli infissi per lo più rotti, divelti o addirittura mancanti e le porte interne anch'esse completamente mancanti sia dei falsi telai che dei telai.

La pavimentazione interna è in cotto, il pavimento ed il rivestimento del bagno in monocottura ceramica.

Le pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate; il solaio costituito dalla copertura del fabbricato, con struttura lignea e mezzane in cotto, si presenta in mediocre stato manutentivo, con zone di infiltrazioni acquifere. È presente una consistente lesione sul prospetto ovest.

Il servizio igienico, finestrato, è dotato di lavabo, water, bidet e piatto doccia.

L'impianto di riscaldamento è termosingolo ma non risultano presenti i termosifoni.

L'impianto elettrico è prevalentemente di tipo sottotraccia, ma incompleto e/o mancante in alcune parti

Non è stato possibile verificare se i fabbricati in parola siano dotati di impianto di smaltimento dei reflui.

La corte esterna, pianeggiante, ad eccezione del balzo che digrada fino al livello del fabbricato a sud, è per lo più inerbita, ad eccezione di una "platea" in cemento su cui risultano poggiati serbatoi e materiale di risulta.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica (ALLEGATO H).

Superficie calpestabile

A riferimento di quanto indicato, si veda l'allegata planimetria di rilievo e restituzione grafica dei beni immobili oggetto della procedura (ALLEGATO I). Sulla base dei rilievi eseguiti si indicano le superfici calpestabili interne nette (SIN) al netto dei muri perimetrali ed interni, come di seguito meglio specificate.

porzione di fabbricato residenziale in corso di costruzione costituito da una **unità immobiliare disposta sui piani terra e primo**, composto da due vani oltre



disimpegno al piano terra e da due vani oltre disimpegno e servizio igienico al piano primo identificato al **foglio di mappa 32 particella 479 subalterno 501**, Località I Massoni n. 224 piano T-1, categoria F/3

Piano terra (h= mt 2,95)	
Soggiorno	mq 14.07
Cucina	mq 13.50
Disimpegno	mq 3.60
Piano primo (hm= mt 2.89)	
Bagno	mq 5.74
Guardaroba	mq 9.73
Disimpegno	mq 5.15
Camera	mq 13.93
Totale superficie calpestabile	mq 65.72

- **fabbricato ex rurale inagibile** costituito da due piani fuori terra, composto al piano terra da due vani oltre ripostiglio ed al piano primo da due vani oltre disimpegno e servizio igienico identificato al **foglio di mappa 32 particella 479 subalterno 503**, Località I Massoni n. 224 piano T, categoria F/2

Piano terra (h= mt 2,90)	
Soggiorno	mq 20.00
Cucina	mq 24.40
Piano primo (hm= mt 3.05)	
Disimpegno	mq 4.23
Bagno	mq 7.20
Camera	mq 13.00



Camera	mq 19.70
Totale superficie calpestabile	mq 88.53

- **corte esterna** su cui insistono entrambe le porzioni immobiliari sopra identificato al **foglio di mappa 32 particella 479 subalterno 502**, Località I Massoni n. 224 piano T, categoria F/1

Piano terra

Corte esterna	mq 450,00
Totale superficie calpestabile	mq 450,00

QUESITO N. 7

CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

Per I beni immobili oggetto della procedura in epigrafe così attualmente rappresentati e censiti – in giusto conto - al Catasto Fabbricati del Comune di VERNIO (PO) nel **foglio di mappa 32** (ALLEGATO L):

- **particella 479 subalterno 501**, Località I Massoni n. 224 piano T-1, categoria F/3
- **particella 479 subalterno 502**, Località I Massoni n. 224 piano T, categoria F/1
- **particella 479 subalterno 503**, Località I Massoni n. 224 piano T, categoria F/2

non sono presenti planimetrie catastali.

Ai sensi del D.L. 31/05/2010 n. 78 convertito in legge 30/07/2010 n. 122 la scrivente C.T.U. riferisce che le porzioni immobiliari in oggetto sono giustamente intestate all'esecutato e l'attuale stato dei luoghi risulta conforme alla documentazione catastale depositata all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali.

QUESITO N. 8

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI



Le porzioni immobiliari oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, ricadono in area così definita nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di VERNIO (PO) (ALLEGATO **M**):

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E (DM 1444/68)

Edificio del territorio extraurbano sottoposto a schedatura dell'edificato sparso

Classe di valore 2

Categoria d'intervento ri1 art. 123 comma 5 NTA

Le porzioni in parola ricadono in area sottoposta a vincolo paesaggistico Aree vincolate per legge ex D.Lgs 42/2004 art. 142 lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, lett. h) zone gravate da usi civici.

Le porzioni in parola ricadono in area sottoposta a vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923.

QUESITO N. 9

ACCERTAMENTI URBANISTICO-EDILIZI DEI BENI PIGNORATI

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di VERNIO (PO) le porzioni immobiliari oggetto della procedura esecutiva in epigrafe risulta edificate in data antecedente al 1° settembre 1967. Sono poi emersi i titoli edilizi come di seguito meglio specificati (ALLEGATO **N**)

Con riferimento alla porzione di fabbricato residenziale in corso di costruzione costituito da una unità immobiliare disposta sui piani terra e primo, composto da due vani oltre disimpegno al piano terra e da due vani oltre disimpegno e servizio igienico al piano primo identificato al foglio di mappa 32 particella 479 subalterno 501, Località I Massoni n. 224 piano T-1, categoria F/3 risulta rilasciata dal Comune di Vernio Concessione Edilizia n. 2553 in data 1 febbraio 1999 (PE n. C/3648) per "*Ristrutturazione di fabbricato per civile abitazione con suddivisione in due unità immobiliari*", con deposito progetto n. 6626 del 2 giugno 1999 al Genio Civile, a cui è succeduta la Concessione Edilizia n. 2641 del 12



gennaio 2000 (PE C/3812) per “Variante in corso d’opera alla Concessione edilizia n. 2553 del 01.02.99”.

Per l’intervento di ristrutturazione eseguito in forza delle concessioni succitate non risulta depositata comunicazione di fine lavori pertanto i termini di validità dei titoli suddetti risultano scaduti. Per quanto riguarda i lavori eseguiti prima della scadenza del termine di validità e conformi agli atti abilitativi sono da considerarsi legittimi, per le opere in difformità o realizzate successivamente alla scadenza dei termini le stesse sono assoggettate ad accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell’art. 209 Legge Regionale Toscana 65/2014 e s.m.i..

In tal senso, la funzione precipua dell’accertamento di conformità è quella di regolarizzare quelle opere abusive che presentano solo un’irregolarità formale e non anche sostanziale. I soggetti legittimati a richiedere l’accertamento di conformità sono il responsabile dell’abuso e l’attuale proprietario dell’immobile. Presupposto per la sanatoria è che l’opera abusiva sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento dell’esecuzione della costruzione sia quella vigente al momento della presentazione della domanda. Si parla a tal proposito di doppia conformità.

Dal riscontro eseguito tra lo stato legittimo di cui all’ultimo titolo e lo stato dei luoghi si sono rilevate alcune lievi difformità dimensionali sia dei vani che delle aperture oltre alla realizzazione di una finestra al posto di una portafinestra nel locale “cucina” .

Come detto, occorrerà procedere mediante Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell’art. 209 Legge Regionale Toscana 65/2014 e s.m.i. per il quale si stima prudenzialmente un costo complessivo (spese tecniche, oneri e sanzioni amministrative) di euro 5.500,00.

Con riferimento al fabbricato ex rurale inagibile costituito da due piani fuori terra, composto al piano terra da due vani oltre ripostiglio ed al piano primo da due vani oltre disimpegno e servizio igienico identificato al foglio di mappa 32 particella 479 subalterno 503, Località I Massoni n. 224 piano T, categoria F/2, risulta rilasciata dal Comune di Vernio Concessione



Edilizia n. 2717 in data 17 maggio 2001 (PE n. C/3852) per "Ristrutturazione di fabbricato ex agricolo posto in loc. CAVARZANO via Massoni", prevedendo tale intervento il recupero/restauro del fabbricato ex rurale con cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di una unità abitativa, oltre alla realizzazione di una strada di accesso indipendente con opere di contenimento della strada sulla parte a valle con strisce di fasciali con paline di castagno.

Per l'intervento eseguito in forza della concessione succitate, ancorché risultino eseguite le opere atte a definire i vani come rappresentati nel progetto allegato alla concessione, non risulta depositata comunicazione di fine lavori né risulta eseguita la strada prevista, pertanto i termini di validità del titolo suddetto risulta scaduto. Per quanto riguarda i lavori eseguiti prima della scadenza del termine di validità e conformi all'atto abilitativo sono da considerarsi legittimi, per le opere in difformità o realizzate successivamente alla scadenza dei termini le stesse sono assoggettate ad accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 Legge Regionale Toscana 65/2014 e s.m.i..

In tal senso, la funzione precipua dell'accertamento di conformità è quella di regolarizzare quelle opere abusive che presentano solo un'irregolarità formale e non anche sostanziale. I soggetti legittimati a richiedere l'accertamento di conformità sono il responsabile dell'abuso e l'attuale proprietario dell'immobile. Presupposto per la sanatoria è che l'opera abusiva sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento dell'esecuzione della costruzione sia quella vigente al momento della presentazione della domanda. Si parla a tal proposito di doppia conformità.

Dal riscontro eseguito tra lo stato legittimo di cui all'ultimo titolo e lo stato dei luoghi si sono rilevate alcune difformità sia distributive (non risulta eseguito il "ripostiglio" nel locale cucina) che dimensionali, sia dei vani che delle aperture. Si precisa che alcune delle aperture non sono state rilevate in quanto lo stato attuale dei luoghi non ha consentito tali misurazioni.

Come detto, occorrerà procedere mediante Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 Legge Regionale Toscana 65/2014 e s.m.i. per il quale si stima



prudenzialmente un costo complessivo (spese tecniche, oneri e sanzioni amministrative) di euro 5.500,00.

QUESITO N. 10
ADEMPIMENTI DI CUI AL D.LGS 192/05

Con riferimento agli adempimenti di cui al D.Lgs. N. 192/05 così come richiesto dal quesito, la sottoscritta C.T.U. ha accertato che le porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva non risultano dotato di attestato di prestazione energetica D.Lgs. n. 192/2005.

QUESITO N. 11

FORMAZIONE DEI LOTTI

Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, costituite da porzione di fabbricato residenziale in corso di costruzione identificato al foglio di mappa 32 particella 479 subalterno 501, Località I Massoni n. 224 piano T-1, categoria F/3, fabbricato ex rurale inagibile costituito da due piani fuori terra, identificato al foglio di mappa 32 particella 479 subalterno 503, Località I Massoni n. 224 piano T, categoria F/2, e corte esterna su cui insistono entrambe le porzioni immobiliari sopra identificato al foglio di mappa 32 particella 479 subalterno 502, Località I Massoni n. 224 piano T, categoria F/1, come sopra meglio descritti nelle loro caratteristiche, peculiarità e dotazioni, forma un **UNICO LOTTO** vendibile, che trova riscontro ed appetibilità commerciale nella sua interezza.

QUESITO N. 12

GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO

I beni immobili vengono pignorati per l'intera quota di piena proprietà, intestata all'esecutato.



QUESITO N. 13

OCCUPAZIONE DEL BENE PIGNORATO –RAPPORTI LOCATIVI

L'immobile oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, da quanto accertato e come risulta dal Certificato storico anagrafico del 31.07.2024, non risulta attualmente occupato dall'esecutato signor ***omissis*** il quale risulta iscritto dal 15/03/2018 con i seguenti dati : ***omissis*** ***omissis*** (ALLEGATO O).

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente C.T.U. non sono risultati registrati contratti di locazione e pertanto gli immobili sono liberi.

QUESITO N. 14

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO

Dagli accertamenti esperiti in riferimento alle porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, è emerso quanto segue:

- ✓ non risultano domande giudiziali che lo riguardano;
- ✓ non risultano atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura;
- ✓ non risultano pesi o limitazioni d'uso;
- ✓ risultano difformità urbanistico-edilizie rispetto agli elaborati allegati all'ultima pratica edilizia presentata;

Con riferimento alle difformità rilevate ed al fine di regolarizzarne lo stato attuale, si ritiene che debba essere presentata apposita istanza per Accertamento e/o Attestazione di Conformità in Sanatoria in applicazione dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/20141 e successive modifiche e integrazioni e/o ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno, n. 380, in accordo evidentemente con tutte le norme dettate dal Regolamento Edilizio Comunale e con lo strumento urbanistico vigente nel Comune di VERNIO, fatte salve eventuali diverse

¹ L'accertamento di conformità è lo strumento attraverso il quale l'ordinamento consente di poter legittimare interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, o in assenza di Scia o in difformità da essa. Presupposto per il rilascio 'accertamento di conformità in sanatoria, sia esso permesso in sanatoria (interventi soggetti a permesso a costruire) che attestazione di conformità in sanatoria (interventi soggetti a SCIA), è che gli interventi abusivi siano conformi sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, che a quella vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria (cosiddetta "doppia conformità")



disposizioni applicabili.

L'acquirente del singolo lotto individuato, dovrà farsi carico, evidentemente degli oneri relativi alla richiesta di Attestazione e/o Accertamento di conformità in sanatori, spese tutte che andranno detratte al valore di mercato del bene.

In riferimento alla istanza di Conformità in sanatoria il Comune si pronuncia subordinando il rilascio della sanatoria al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata variabile da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 ed eventualmente con ulteriore richiesta degli oneri in ragione della natura e consistenza dell'abuso, oltre a diritti e oneri di segreteria e oltre alle prestazioni tecniche professionali necessarie.

In considerazione di quanto sopra, le spese, i diritti, le sanzioni e gli onorari professionali complessivamente considerati per il lotto in parola, sono quantificabili, prudenzialmente ed in via cautelativa, per un costo totale di euro 11.000,00, che ricomprende gli onorari tecnici, la sanzione amministrativa ed i diritti di segreteria.

Per quel che concerne l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura, risultano le iscrizioni e trascrizioni meglio descritte al paragrafo che precede a seguito di ispezione effettuata presso *Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di PRATO – Ufficio Provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare*, a tutto il **11 marzo 2025**.

QUESITO N. 15

ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

Non sono emersi formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente al momento della vendita.



QUESITO N. 16

DIRITTI DEMANIALI E/O USI CIVICI

Per l'immobile oggetto della procedura in epigrafe non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici.

QUESITO N. 17

VALUTAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

La valutazione per l'immobile oggetto della procedura esecutiva in epigrafe viene effettuata con riferimento alla data della presente.

Il criterio di stima adottato dalla scrivente C.T.U. è la ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO** ovvero il relativo **VALORE VENALE** dell'immobile, mediante **METODO SINTETICO COMPARATIVO**.

Tale metodo consiste nel determinare il "valore di mercato" tenendo conto della tipologia e le finiture dei beni, dello stato di manutenzione e conservazione, della zona in cui essi sono inseriti, riferendosi, in via del tutto comparativa e sintetica, a valori medi di mercato per libere contrattazioni praticate nella zona, di beni simili o il più possibile simili.

La scrivente C.T.U. ha effettuato ampia indagine di mercato riferita ad immobili in vendita presso le agenzie immobiliari della zona, consultando altresì, ai soli fini di completezza dell'indagine per la valutazione del bene di che trattasi, i prezzi tabellati espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare presieduto dal Direttore dell'Agenzia del Territorio di Prato.

Delineate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto di valutazione, oltre alla consistenza dei medesimi espressa nella **SUPERFICIE COMMERCIALE**, si determina il valore ricercato applicando alla superficie suddetta il **VALORE UNITARIO MEDIO**, determinato sulla scorta delle comparazioni operate con beni immobili simili per ubicazione, posizione, tipologia, composizione, destinazione, ecc.

Superficie Commerciale

Al fine di determinare il valore del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, così come richiesto dal quesito, la scrivente C.T.U. ha proceduto alla determinazione della superficie commerciale espressa dalla superficie al lordo dei muri di ogni singolo vano e dei muri perimetrali (S.E.L.), mediante il rilievo metrico, successivamente ragguagliata attraverso l'applicazione di idonei coefficienti correttivi, ovvero rapporti mercantili, che esprimono il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale

- A) porzione di fabbricato residenziale in corso di costruzione costituito da una **unità immobiliare disposta sui piani terra e primo**, composto da due vani oltre disimpegno al piano terra e da due vani oltre disimpegno e servizio igienico al piano primo identificato al **foglio di mappa 32 particella 479 subalterno 501**, Località I Massoni n. 224 piano T-1, categoria F/3

S.E.L. A	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente ragguaglio	di Superficie commerciale
Vani principali e accessori diretti	109,60	100,00%	109,60
TOTALE	109,60		109,60

Ovvero si considera quale superficie commerciale **mq 110,00** (in arrotondamento)

- B) **fabbricato ex rurale inagibile** costituito da due piani fuori terra, composto al piano terra da due vani oltre ripostiglio ed al piano primo da due vani oltre disimpegno e servizio igienico identificato al **foglio di mappa 32 particella 479 subalterno 503**, Località I Massoni n. 224 piano T, categoria F/2

S.E.L. B	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente ragguaglio	di Superficie commerciale
----------	--------------------	----------------------------	------------------------------



Vani principali e accessori diretti	129,75	100,00%	129,75
TOTALE	129,75		129,75

Ovvero si considera quale superficie commerciale **mq 130,00** (in arrotondamento)

- C) **corte esterna** su cui insistono entrambe le porzioni immobiliari sopra identificato al **foglio di mappa 32 particella 479 subalterno 502**, Località I Massoni n. 224 piano T, categoria F/1

S.E.L. C	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente di ragguglio	di Superficie commerciale
Corte esterna	450,00	10% fino a sel A+sel B + 2% quota eccedente	28,20
TOTALE	450,00		28,20

Ovvero si considera quale superficie commerciale **mq 28,00** (in arrotondamento)

SEL TOTALE (SEL A + SEL B + SEL C) = (110,00 + 130,00 + 28,00) mq = **268,00 mq**

Valore Venale

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di valutazione, ovvero del suo VALORE VENALE, la scrivente C.T.U. ha tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonché delle condizioni in cui versano gli immobili di che trattasi, al contesto nel quale risultano inseriti i medesimi, con riferimento alla vicinanza o meno ad infrastrutture e servizi di primaria utilità.

Nella determinazione del valore ricercato, la scrivente C.T.U. ha tenuto altresì conto dell'incidenza delle spese necessarie all'eventuale adeguamento alle normative vigenti in merito al D.M. 37/08 e successive integrazioni o modificazioni, in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

A margine delle considerazioni sopra espresse e, tenuto conto:



- ✓ che la superficie lorda ragguagliata determinata e indicata con il calcolo di dettaglio sopra indicato, è pari a mq 268,00;
- ✓ che nel caso in specie è stata oggetto di pignoramento l'intera quota della piena proprietà dei beni con le loro pertinenze;
- ✓ che le porzioni immobiliari, da quanto accertato risultano libere;
- ✓ che è stato calcolato il costo per la presentazione di istanza per Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie quantificandolo prudenzialmente in euro 11.000,00, comprendente gli onorari tecnici, la sanzione amministrativa ed i diritti di segreteria;
- ✓ che ai soli fini di completezza dell'indagine per la valutazione del bene si rileva, a titolo puramente indicativo, che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare presieduto dal Direttore dell'Agenzia del Territorio di Prato, per il Comune di VERNIO riporta, ³⁴ per la zona ove ricadono le porzioni immobiliari oggetto di valutazione - Fascia/Zona: Extraurbana/LEFRAZIONI MONTANE: LUCIANA- CAVARZANO - SASSETA - RISUBBIANI - LA CROCETTA - per la destinazione residenziale - abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione valori da € 700,000/mq a € 950,00/mq; il Borsino Immobiliare riporta per la zona ove ricadono le porzioni immobiliari CAVARZANO al marzo 2025 quotazioni per fabbricati di qualità inferiore alla media di zona un valore minimo pari a €/mq 750,00 ed un valore massimo di €/mq 893,00;
- ✓ che, sentiti operatori del mercato immobiliare, è stato appurato che abitazioni con caratteristiche simili a quella di cui trattasi vengono attualmente poste in vendita con prezzi intorno a euro 750,00/mq;
- ✓ che le porzioni immobiliari risultano in mediocre stato di manutenzione e conservazione, prive di impianti tecnologici funzionanti e di difficile accessibilità;
- ✓ che le compravendite per immobili simili nella zona di riferimento sono



caratterizzate da tempi di esposizione sul mercato immobiliare piuttosto lunghi;

la sottoscritta attribuisce il seguente valore unitario al metro quadrato di superficie raggugiata **€/mq 750,00**:

- A) porzione di fabbricato residenziale in corso di costruzione costituito da una **unità immobiliare disposta sui piani terra e primo**, composto da due vani oltre disimpegno al piano terra e da due vani oltre disimpegno e servizio igienico al piano primo identificato al **foglio di mappa 32 particella 479 subalterno 501**, Località I Massoni n. 224 piano T-1, categoria F/3
- B) **fabbricato ex rurale inagibile** costituito da due piani fuori terra, composto al piano terra da due vani oltre ripostiglio ed al piano primo da due vani oltre disimpegno e servizio igienico identificato al **foglio di mappa 32 particella 479 subalterno 503**, Località I Massoni n. 224 piano T, categoria F/2
- C) **corte esterna** su cui insistono entrambe le porzioni immobiliari sopra identificato al **foglio di mappa 32 particella 479 subalterno 502**, Località I Massoni n. 224 piano T, categoria F/1

Superficie raggugiata mq. 268,00 a € 750,00/mq

Euro 201.000,00

A detrarre oneri per sanatoria

Euro 11.000,00

Valore commerciale intera piena proprietà

Euro 190.000,00

VALORE COMMERCIALE arrotondato piena proprietà

Euro 190.000,00

La sottoscritta C.T.U., tenuto conto:

- ✓ di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" del bene di cui trattasi;
- ✓ dello scopo a cui è finalizzata la presente perizia, ovvero alla determinazione del valore che costituisce la "base d'asta" degli immobili oggetto della procedura esecutiva, per il quale si ritiene giusto ed equo apportare una decurtazione del 10%,



stante la natura coattiva della vendita e l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti;

- ✓ delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari che costituiscono un unico lotto;
- ✓ di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia dei beni ed alla zona in cui essi ricadono;

ha determinato il seguente valore a base d'asta:

euro 190.000,00 - 10% = 190.000,00 - euro 19.000,00 Euro 171.000,00

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO arrotondato Euro 171.000,00

§

Avendo assolto l'incarico affidatole, la sottoscritta deposita la presente Relazione di Consulenza Tecnica, costituita da 37 pagine con 18 allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi, ulteriore eventuale chiarimento. 36

Prato, 19 marzo 2025

Il CTU
Arch. Petula Bolognesi

ALLEGATI:

- A. Comunicazione inizio operazioni peritali racc. a/r
- B. 1° Verbale di accesso
- C. Istanza di proroga
- D. 2° Verbale di accesso
- E. Atto di provenienza
- F. Ispezioni ipotecarie
- G. Visure storiche catastale
- H. Documentazione fotografica
- I. Rilievo e restituzione planimetrica
- L. Estratto di mappa

- M. Estratto della Cartografia e delle Norme tecniche di RUC VERNIO
- N. Atti Autorizzativi Edilizi
- O. Certificati anagrafici

