

TRIBUNALE DI PRATO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Espropriazione immobiliare n° 06/2024

G.E. Dott.

Creditore:

Debitore:

Estimatore:

RELAZIONE

Il sottoscritto nato a Prato il ed iscritto all'Albo
 Professionale con il n° , Studio Tecnico in , in
 data 05 marzo 2024 veniva nominato Perito Estimatore del bene dal
 Giudice Delegato per l'espropriazione immobiliare in epigrafe;
 l'incarico è stato accettato in data 11 marzo 2024;

Per depositare la relazione scritta il Sig. Giudice concedeva al
 Perito Estimatore come termine 90 giorni da avviso di incarico
 recapitato via PEC il giorno 05/03/24 per depositare in cancelleria
 documentazione finale contenente relazione e suoi allegati.



OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto comunicava in data 28 marzo 2024 a mezzo lettera raccomandata e/o pec alle parti la data di inizio delle operazioni peritali, stabilita per il giorno mercoledì 09 aprile alle ore 11.30. Non essendo stato possibile accedere all'interno dell'abitazione per assenza degli inquilini è stata stabilita una nuova data di sopralluogo e più precisamente il giorno 23 aprile alle ore 17.00.

Inoltre il sottoscritto ha effettuato: indagini ipotecarie e catastali, indagini urbanistiche ed edilizie, indagini inerenti la presenza di contratti di locazione, indagini di mercato inerenti beni il più possibile simili a quello oggetto di stima.

Pertanto il sottoscritto è in grado di produrre la relazione che segue.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto di stima è posizionato in zona collinare nelle cui vicinanze non sono presenti servizi; è un'unità che si sviluppa su due piani: piano terra e primo, facente parte di un più ampio fabbricato con struttura mista in pietra e laterizio, denominato "La Cantina", edificato in epoca anteriore al '900.

L'immobile oggetto di stima è composto da un'unica unità immobiliare, è posto in via _____, Comune di Carmignano, Provincia di Prato, vi si accede da via _____, più precisamente:



Il piano terra, H=2,90m, è composto da vani identificati in planimetria catastale come cucina, soggiorno, ripostiglio utilizzato come bagno, oltre che piccolo resede e ripostiglio con accesso esterno dall'abitazione.

Al piano primo si trovano vani identificati in planimetria catastale come due camere, bagno, guardaroba, disimpegno. Hmin(gronda)=2,60m- Hmax(colmo)=3,95m - Hbagno=2,40m

Per accedere all'interno dell'unità immobiliare viene utilizzata porta attestante su vano identificato in planimetria catastale come soggiorno (si osserva che il vetro di tale porta è incrinato); sia su lato frontale che tergale sono state recintate due piccole porzioni di terreno non delimitate in planimetria catastale dunque non risultano essere di proprietà esclusiva della suddetta unità immobiliare.

Al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Prato Comune di Carmignano, il bene è rappresentato nel foglio di mappa 23, dalla particella 147, subalterno 510 - categoria A/3 (civile abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza vani 5,5 e rendita catastale € 553,90;

Confini: proprietà , via , S.S.a.



L'accesso all'immobile avviene da porta attestante su soggiorno; i pavimenti sono realizzati in cotto; tetto in legno, infissi in legno e/o metallo, porta di ingresso vetrata (si osserva che la parte vetrata è incrinata).

La rifinitura esterna è costituita da intonaco civile ed imbiancatura di tonalità colore giallo chiaro sulla parte attestante il lato sud-est, finitura a pietra sulla parte attestante il lato nord-ovest; il fabbricato si presenta in un cattivo stato di conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®
ACCERTAMENTO IMPIANTI

Nel vano identificato in planimetria catastale come cucina è presente una stufetta a legna, riscaldamento a metano non presente, sono state viste delle bombole a gas all'esterno dell'unità immobiliare; impianto elettrico, impianto idrico; quanto alla conformità degli impianti il sottoscritto non ha reperito alcuna certificazione in merito. L'unità immobiliare si trova in cattivo stato di manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONDOMINIO

Non è stato costituito un condominio.

AFFITTO

L'immobile è affittato ai Signori



Il contratto e' stato registrato il 13/06/2022 al n. 003725-serie 3T e codice identificativo TZ622T003725000DD.

Ufficio territoriale di PRATO

In data 13/06/2022 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 22061316552636273 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da DLBGLI70T24D612Y e trasmessa da

Durata dal 01/09/2022 al 31/08/2026, rinnovabile per altri 4 anni.

Importo del canone 6.000,00

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo

VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA

Fabbricato denominato "La Cantina", edificato in epoca anteriore al '900.

Nell'anno 1996 è stata presentata DIA n.222 per rifacimento copertura.

Nell'anno 2002 è stato presentato Richiesta Autorizzazione Edilizia N.98 per consolidamento fondazioni porzione fabbricato.

Nell'anno 2014 è stata depositata Certificazione Energetica con Protocollo 445 del 09/01/2014

In seguito allo studio delle planimetrie catastali ed al rilievo effettuato in data 23 aprile 2024 dal sottoscritto, risulta che il vano al



piano terra indicato in planimetria catastale come ripostiglio è utilizzato come bagno; inoltre sia su lato frontale che tergale sono state recintate due piccole porzioni di terreno non delimitate in planimetria catastale dunque non risultano essere di proprietà esclusiva della suddetta unità immobiliare.

Si precisa che per l'immobile di cui alla procedura, catastalmente è stato effettuato passaggio all'urbano di fabbricato rurale, mentre non è stata trovata pratica edilizia per tale passaggio, ne tantomeno il pagamento oneri per deruralizzazione del bene.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area su cui vi ricade l'unità immobiliare, secondo gli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Carmignano, risulta inserita con i requisiti così come di seguito riportati:

- Unità Territoriale Organica Elementare: UTOE 5
- Caposaldo Turistico 11
- Aree Aperte

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

L'unità immobiliare risulta censita al giusto conto dell'esecutato e rappresentata al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Prato Comune di Carmignano come segue:

- Foglio di Mappa 23 – Particella 147 - Subalterno 2 ;



categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5 - rendita catastale € 553,90;

Si precisa che l'immobile di cui alla procedura, a seguito di Pratica n. PO0060817 in atti dal 01/10/04 passaggio all'urbano di fabbricato rurale (n.1301.1/2004), risulta costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 23 Particella 147, precedentemente risultante un fabbricato rurale.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI

Il bene descritto è pervenuto al Signor _____ per atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio (Repertorio n° 14420/6970 del 20/02/2012) a seguito di atto amministrativo di certificata successione dell'Ufficio del Registro del 14 agosto 1998 repertorio n. 46/601, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato il 02/10/2000 al n. di registro generale 10114 e n. di registro particolare 5411 di _____ nata a Vicchio (FI) in data 20 febbraio 1929 C.F. _____, deceduta in data 25 giugno 1997, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

ACCERTAMENTO SULLA DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

All'epoca del sopralluogo il bene risultava occupato dagli inquilini affittuari.



ACCERTAMENTO DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI

GRAVANTI SUI BENI

I beni oggetto della seguente relazione, a tutto il mese di marzo 2024, sono stati oggetto delle seguenti formalità:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Trascrizione a favore - Registro Particolare n° 1679 del 14/03/2012

Registro Generale 2340

Pubblico Ufficiale:

Repertorio n° 14420/6970 del 20/02/2012

Atto pubblico notarile – Accettazione tacita di eredità

A seguito di Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Prato il 14/08/1998 al n. 46/601, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Prato il 02/10/2000 al n. 5411 di

Trascrizione Contro - Registro Particolare n° 1508 del 20/05/2008

Registro Generale 6251

Pubblico Ufficiale:

Repertorio n° 1224/1093 del 16/05/2008

Atto pubblico notarile – Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di



mutuo fondiario a favore di

**Trascrizione Contro - Registro Particolare n° 770 del
01/02/2024**

Registro Generale 1091

Pubblico Ufficiale:

Repertorio 103 del 12/01/2024

Pignoramento Immobili a favore di

VINCOLI E/O CONDIZIONI CHE RENDONO

COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE

Sono presenti vincoli o condizioni che pregiudicano la commerciabilità del bene poiché non è stata riscontrata pratica edilizia per passaggio all'urbano di fabbricato rurale, ne tantomeno pagamento oneri per deruralizzazione del bene, dunque manca la conformità alla destinazione d'uso di civile abitazione.

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Tenuto conto di tutto quanto suesposto, di ogni elemento acquisito, qualificante e dequalificante, in ordine ai beni da stimare, allo scopo di espletare con la migliore conoscenza e competenza il mandato ricevuto ed in particolare:



- della consistenza effettiva dei beni, rilevata sul posto;

- della vetustà;

- delle condizioni generali e particolari che caratterizzano i beni, in ordine alla tecnica, all'estetica ed alla funzionalità con la quale sono stati realizzati, allo stato di conservazione, alle condizioni di

manutenzione e di uso degli stessi, nonché degli impianti tecnologici e dei servizi ivi installati;

- della loro ubicazione e tipologia edilizia;

- delle condizioni del mercato alla presente data;

- della conformità alla destinazione d'uso del bene;

- dei valori dei beni simili o il più possibile simili liberamente commerciati nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima.

Acquisito ogni altro elemento utile per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili, il procedimento che adotterò sarà la stima sintetica o comparativa che tiene conto dei valori di mercato realizzati per beni simili o il più possibile simili liberamente commerciati nella zona.

Usando come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, tenendo conto anche delle pertinenze accessorie, il più probabile valore di mercato è il seguente:

Destinazione	Sup. Utile lorda	Coeff.	Sup. Commerciale
--------------	------------------	--------	------------------

Piano Terra

Vano identificato in planimetria catastale come:



Soggiorno	mq 18,00	1,00	mq 18,00
Cucina	mq 20,03	1,00	mq 20,03
Ripostiglio(Bagno)	mq 1,66	1,00	mq. 1,66
TOTALE			mq 39,69

Piano Primo

Vano identificato in planimetria catastale come:

Camera	mq 15,30	1,00	mq 15,30
Camera	mq 15,63	1,00	mq 15,63
Guardaroba	mq 4,37	1,00	mq 4,37
Bagno	mq 3,91	1,00	mq. 3,91
Disimpegno	mq 2,50	1,00	mq 2,50
Vano scale	mq 1,63	1,00	mq 1,63
TOTALE			mq 43,34

Superficie Accessoria

Vano identificato in planimetria catastale come:

Resede	mq 2,62	0,10	mq 0,26
Ripostiglio	mq 4,06	0,30	mq 1,22

TOTALE SUP. COMMERCIALE mq 84,51

Per tutto quanto detto sopra, considerando gli attuali valori del mercato immobiliare in zona Carmignano, tenuto conto che non è stata rilevata pratica edilizia che attesti il passaggio all'urbano di fabbricato rurale, ritengo corretto e congruo decurtare il valore



dell'immobile oggetto di stima del 30%, pertanto:

Superficie Commerciale

mq 84,51

€/mq 1.350,00 x mq 84,51= **€ 114.088,50**

€ 114.088,50 – 30%

€ 79.861,95

(euro settantanovemilaottocentosessantuno/95)

Risposte alle memorie dell'Avv. :

In relazione a quanto scritto dall' Avv. per parte Creditrice
, si precisa quanto segue.

E' stato effettuato sia controllo sul portale del Comune di Carmignano, sia appuntamento con Tecnici del medesimo Comune e non è stata trovata pratica edilizia per il passaggio all'urbano del fabbricato rurale.

L'immobile pignorato può essere oggetto di vendita, tenuto conto delle difformità del bene: non c'è ad oggi certezza del cambio di destinazione d'uso a civile abitazione, in quanto lo strumento di previsione urbanistico prevede una destinazione turistica-alberghiera "ricettività diffusa" per l'intero complesso immobiliare (Cap. Tur. 11 – Aree aperte).



L'abbattimento del valore di stima effettuato è dovuto sia alle condizioni attuali del bene (come descritto in relazione), sia alla mancata conformità alla destinazione d'uso di civile abitazione.

Come detto, l'eventuale cambio di destinazione d'uso dovrebbe coinvolgere tutte le unità immobiliari del casolare, non solo quella oggetto della presente Esecuzione, dunque il costo per sanatorie da effettuare, per oneri, anche di deruralizzazione, non possono essere quantificati focalizzando la ricerca soltanto sui dati della suddetta unità immobiliare

Come già specificato in relazione, il contratto di affitto è stato registrato il 13/06/2022 al n. 003725-serie 3T e codice identificativo TZ622T003725000DD. Ufficio territoriale di PRATO.

L'immobile è affittato ai Signori

In data 13/06/2022 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 22061316552636273 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da DLBGLI70T24D612Y e trasmessa da

Durata dal 01/09/2022 al 31/08/2026, rinnovabile per altri 4 anni.

Importo del canone 6.000,00

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo

Sull'importo del canone pattuito di euro 500,00 mensile e dunque euro 6.000,00 annuale, non posso esprimermi visto la mancanza della conformità a destinazione d'uso civile abitazione.



Allegati :

"A1/A2" – Comunicazioni Sopralluoghi

"B" – Bozza di relazione tecnica di ufficio redatta dal C.T.U.,

"C" – Relazione senza nomi,

"D" – Documentazione fotografica (tot. n. 14 foto),

"E" – Memoria Avv. per parte Debitrice,

"F" – Planimetria catastale del bene,

"G" – Visura catastale,

"H" – Contratto Affitto,

"I" – Attestazione energetica (APE),

"L" – Accettazione eredità,

"M" – Scheda Sintetica.

La presente relazione tecnica, composta da n 14 pagine scritte al p.c. oltre ad allegati, viene depositata in osservanza del termine perentorio; il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

Prato, lì, 03 giugno 2024

Il C.T.U.



TRIBUNALE DI PRATO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Espropriazione immobiliare n° 06/2024

G.E. Dott.

Creditore:

Debitore:

Estimatore:

RELAZIONE

Il sottoscritto nato a Prato il ed iscritto all'Albo
 Professionale con il n° , Studio Tecnico in , in
 data 05 marzo 2024 veniva nominato Perito Estimatore del bene dal
 Giudice Delegato per l'espropriazione immobiliare in epigrafe;
 l'incarico è stato accettato in data 11 marzo 2024;

Per depositare la relazione scritta il Sig. Giudice concedeva al
 Perito Estimatore come termine 90 giorni da avviso di incarico
 recapitato via PEC il giorno 05/03/24 per depositare in cancelleria
 documentazione finale contenente relazione e suoi allegati.



OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto comunicava in data 28 marzo 2024 a mezzo lettera raccomandata e/o pec alle parti la data di inizio delle operazioni peritali, stabilita per il giorno mercoledì 09 aprile alle ore 11.30. Non essendo stato possibile accedere all'interno dell'abitazione per assenza degli inquilini è stata stabilita una nuova data di sopralluogo e più precisamente il giorno 23 aprile alle ore 17.00.

Inoltre il sottoscritto ha effettuato: indagini ipotecarie e catastali, indagini urbanistiche ed edilizie, indagini inerenti la presenza di contratti di locazione, indagini di mercato inerenti beni il più possibile simili a quello oggetto di stima.

Pertanto il sottoscritto è in grado di produrre la relazione che segue.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto di stima è posizionato in zona collinare nelle cui vicinanze non sono presenti servizi; è un'unità che si sviluppa su due piani: piano terra e primo, facente parte di un più ampio fabbricato con struttura mista in pietra e laterizio, denominato "La Cantina", edificato in epoca anteriore al '900.

L'immobile oggetto di stima è composto da un'unica unità immobiliare, è posto in via _____, Comune di Carmignano, Provincia di Prato, vi si accede da via _____, più precisamente:



Il piano terra, H=2,90m, è composto da vani identificati in planimetria catastale come cucina, soggiorno, ripostiglio utilizzato come bagno, oltre che piccolo resede e ripostiglio con accesso esterno dall'abitazione.

Al piano primo si trovano vani identificati in planimetria catastale come due camere, bagno, guardaroba, disimpegno. Hmin(gronda)=2,60m- Hmax(colmo)=3,95m - Hbagno=2,40m

Per accedere all'interno dell'unità immobiliare viene utilizzata porta attestata su vano identificato in planimetria catastale come soggiorno (si osserva che il vetro di tale porta è incrinato); sia su lato frontale che tergale sono state recintate due piccole porzioni di terreno non delimitate in planimetria catastale dunque non risultano essere di proprietà esclusiva della suddetta unità immobiliare.

Al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Prato Comune di Carmignano, il bene è rappresentato nel foglio di mappa 23, dalla particella 147, subalterno 510 - categoria A/3 (civile abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza vani 5,5 e rendita catastale € 553,90;

Confini: proprietà , via , s.s.a.



L'accesso all'immobile avviene da porta attestante su soggiorno; i pavimenti sono realizzati in cotto; tetto in legno, infissi in legno e/o metallo, porta di ingresso vetrata (si osserva che la parte vetrata è incrinata).

La rifinitura esterna è costituita da intonaco civile ed imbiancatura di tonalità colore giallo chiaro sulla parte attestante il lato sud-est, finitura a pietra sulla parte attestante il lato nord-ovest; il fabbricato si presenta in un cattivo stato di conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®
ACCERTAMENTO IMPIANTI

Nel vano identificato in planimetria catastale come cucina è presente una stufetta a legna, riscaldamento a metano non presente, sono state viste delle bombole a gas all'esterno dell'unità immobiliare; impianto elettrico, impianto idrico; quanto alla conformità degli impianti il sottoscritto non ha reperito alcuna certificazione in merito. L'unità immobiliare si trova in cattivo stato di manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONDOMINIO

Non è stato costituito un condominio.

AFFITTO

L'immobile è affittato ai Signori



Il contratto e' stato registrato il 13/06/2022 al n. 003725-serie 3T
e codice identificativo TZ622T003725000DD.

Ufficio territoriale di PRATO

In data 13/06/2022 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate
ha acquisito con protocollo 22061316552636273 - 000001 la richiesta
di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da
DLBGLI70T24D612Y e trasmessa da

Durata dal 01/09/2022 al 31/08/2026, rinnovabile per altri 4 anni.

Importo del canone 6.000,00

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo

VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA

Fabbricato denominato "La Cantina", edificato in epoca anteriore al
'900.

Nell'anno 1996 è stata presentata DIA n.222 per rifacimento
copertura.

Nell'anno 2002 è stato presentato Richiesta Autorizzazione Edilizia
N.98 per consolidamento fondazioni porzione fabbricato.

Nell'anno 2014 è stata depositata Certificazione Energetica con
Protocollo 445 del 09/01/2014

In seguito allo studio delle planimetrie catastali ed al rilievo
effettuato in data 23 aprile 2024 dal sottoscritto, risulta che il vano al



piano terra indicato in planimetria catastale come ripostiglio è utilizzato come bagno; inoltre sia su lato frontale che tergale sono state recintate due piccole porzioni di terreno non delimitate in planimetria catastale dunque non risultano essere di proprietà esclusiva della suddetta unità immobiliare.

Si precisa che per l'immobile di cui alla procedura, catastalmente è stato effettuato passaggio all'urbano di fabbricato rurale, mentre non è stata trovata pratica edilizia per tale passaggio, ne tantomeno il pagamento oneri per deruralizzazione del bene.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area su cui vi ricade l'unità immobiliare, secondo gli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Carmignano, risulta inserita con i requisiti così come di seguito riportati:

- Unità Territoriale Organica Elementare: UTOE 5
- Caposaldo Turistico 11
- Aree Aperte

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

L'unità immobiliare risulta censita al giusto conto dell'esecutato e rappresentata al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Prato Comune di Carmignano come segue:

- Foglio di Mappa 23 – Particella 147 - Subalterno 2 ;



categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5 - rendita catastale € 553,90;

Si precisa che l'immobile di cui alla procedura, a seguito di Pratica n. PO0060817 in atti dal 01/10/04 passaggio all'urbano di fabbricato rurale (n.1301.1/2004), risulta costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 23 Particella 147, precedentemente risultante un fabbricato rurale.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI

Il bene descritto è pervenuto al Signor _____ per atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio (Repertorio n° 14420/6970 del 20/02/2012) a seguito di atto amministrativo di certificata successione dell'Ufficio del Registro del 14 agosto 1998 repertorio n. 46/601, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato il 02/10/2000 al n. di registro generale 10114 e n. di registro particolare 5411 di _____ nata a Vicchio (FI) in data 20 febbraio 1929 C.F. _____, deceduta in data 25 giugno 1997, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

ACCERTAMENTO SULLA DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

All'epoca del sopralluogo il bene risultava occupato dagli inquilini affittuari.



ACCERTAMENTO DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI

GRAVANTI SUI BENI

I beni oggetto della seguente relazione, a tutto il mese di marzo 2024, sono stati oggetto delle seguenti formalità:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Trascrizione a favore - Registro Particolare n° 1679 del 14/03/2012

Registro Generale 2340

Pubblico Ufficiale:

Repertorio n° 14420/6970 del 20/02/2012

Atto pubblico notarile – Accettazione tacita di eredità

A seguito di Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Prato il 14/08/1998 al n. 46/601, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato il 02/10/2000 al n. 5411 di

Trascrizione Contro - Registro Particolare n° 1508 del 20/05/2008

Registro Generale 6251

Pubblico Ufficiale:

Repertorio n° 1224/1093 del 16/05/2008

Atto pubblico notarile – Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di



mutuo fondiario a favore di

**Trascrizione Contro - Registro Particolare n° 770 del
01/02/2024**

Registro Generale 1091

Pubblico Ufficiale:

Repertorio 103 del 12/01/2024

Pignoramento Immobili a favore di

VINCOLI E/O CONDIZIONI CHE RENDONO

COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE

Sono presenti vincoli o condizioni che pregiudicano la commerciabilità del bene poiché non è stata riscontrata pratica edilizia per passaggio all'urbano di fabbricato rurale, ne tantomeno pagamento oneri per deruralizzazione del bene, dunque manca la conformità alla destinazione d'uso di civile abitazione.

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Tenuto conto di tutto quanto suesposto, di ogni elemento acquisito, qualificante e dequalificante, in ordine ai beni da stimare, allo scopo di espletare con la migliore conoscenza e competenza il mandato ricevuto ed in particolare:



- della consistenza effettiva dei beni, rilevata sul posto;

- della vetustà;

- delle condizioni generali e particolari che caratterizzano i beni, in ordine alla tecnica, all'estetica ed alla funzionalità con la quale sono stati realizzati, allo stato di conservazione, alle condizioni di

manutenzione e di uso degli stessi, nonché degli impianti tecnologici e dei servizi ivi installati;

- della loro ubicazione e tipologia edilizia;

- delle condizioni del mercato alla presente data;

- della conformità alla destinazione d'uso del bene;

- dei valori dei beni simili o il più possibile simili liberamente commerciati nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima.

Acquisito ogni altro elemento utile per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili, il procedimento che adotterò sarà la stima sintetica o comparativa che tiene conto dei valori di mercato realizzati per beni simili o il più possibile simili liberamente commerciati nella zona.

Usando come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, tenendo conto anche delle pertinenze accessorie, il più probabile valore di mercato è il seguente:

Destinazione	Sup. Utile lorda	Coeff.	Sup. Commerciale
--------------	------------------	--------	------------------

Piano Terra

Vano identificato in planimetria catastale come:



Soggiorno	mq 18,00	1,00	mq 18,00
Cucina	mq 20,03	1,00	mq 20,03
Ripostiglio(Bagno)	mq 1,66	1,00	mq. 1,66
TOTALE			mq 39,69

Piano Primo

Vano identificato in planimetria catastale come:

Camera	mq 15,30	1,00	mq 15,30
Camera	mq 15,63	1,00	mq 15,63
Guardaroba	mq 4,37	1,00	mq 4,37
Bagno	mq 3,91	1,00	mq. 3,91
Disimpegno	mq 2,50	1,00	mq 2,50
Vano scale	mq 1,63	1,00	mq 1,63
TOTALE			mq 43,34

Superficie Accessoria

Vano identificato in planimetria catastale come:

Resede	mq 2,62	0,10	mq 0,26
Ripostiglio	mq 4,06	0,30	mq 1,22

TOTALE SUP. COMMERCIALE mq 84,51

Per tutto quanto detto sopra, considerando gli attuali valori del mercato immobiliare in zona Carmignano, tenuto conto che non è stata rilevata pratica edilizia che attesti il passaggio all'urbano di fabbricato rurale, ritengo corretto e congruo decurtare il valore



dell'immobile oggetto di stima del 30%, pertanto:

Superficie Commerciale

mq 84,51

€/mq 1.350,00 x mq 84,51= **€ 114.088,50**

€ 114.088,50 – 30%

€ 79.861,95

(euro settantanovemilaottocentosessantuno/95)

Risposte alle memorie dell'Avv. :

In relazione a quanto scritto dall' Avv. per parte Creditrice
, si precisa quanto segue.

E' stato effettuato sia controllo sul portale del Comune di Carmignano, sia appuntamento con Tecnici del medesimo Comune e non è stata trovata pratica edilizia per il passaggio all'urbano del fabbricato rurale.

L'immobile pignorato può essere oggetto di vendita, tenuto conto delle difformità del bene: non c'è ad oggi certezza del cambio di destinazione d'uso a civile abitazione, in quanto lo strumento di previsione urbanistico prevede una destinazione turistica-alberghiera "ricettività diffusa" per l'intero complesso immobiliare (Cap. Tur. 11 – Aree aperte).



L'abbattimento del valore di stima effettuato è dovuto sia alle condizioni attuali del bene (come descritto in relazione), sia alla mancata conformità alla destinazione d'uso di civile abitazione.

Come detto, l'eventuale cambio di destinazione d'uso dovrebbe coinvolgere tutte le unità immobiliari del casolare, non solo quella oggetto della presente Esecuzione, dunque il costo per sanatorie da effettuare, per oneri, anche di deruralizzazione, non possono essere quantificati focalizzando la ricerca soltanto sui dati della suddetta unità immobiliare

Come già specificato in relazione, il contratto di affitto è stato registrato il 13/06/2022 al n. 003725-serie 3T e codice identificativo TZ622T003725000DD. Ufficio territoriale di PRATO.

L'immobile è affittato ai Signori

In data 13/06/2022 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 22061316552636273 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da DLBGLI70T24D612Y e trasmessa da

Durata dal 01/09/2022 al 31/08/2026, rinnovabile per altri 4 anni.

Importo del canone 6.000,00

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo

Sull'importo del canone pattuito di euro 500,00 mensile e dunque euro 6.000,00 annuale, non posso esprimermi visto la mancanza della conformità a destinazione d'uso civile abitazione.



A seguito di richiesta integrazione del GE , si riportano le seguenti osservazioni:

1) è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c;

2) è stato acquisito il certificato di stato civile dell'esecutato, consegnato al Custode (ISVEG) entro 30 giorni dalla nomina;

3) sono state acquisite visure ipotecarie aggiornate e predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli;

4) sono state acquisite visure catastali aggiornate;

5) sono stati identificati i diritti e i beni pignorati;

6) è avvenuto primo sopralluogo il giorno mercoledì 09 aprile alle ore 11.30. Non essendo stato possibile accedere all'interno dell'abitazione per assenza degli inquilini è stata stabilita una nuova data di sopralluogo e più precisamente il giorno 23 aprile alle ore 17.00.

È stato effettuato sia controllo sul portale del Comune di Carmignano, sia verifica atti presenti nell'Archivio ed istruttoria con Tecnici del Comune.



7) vedere punto 9

8) è stata indicata l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (turistica-alberghiera): l'area su cui vi ricade l'unità immobiliare, secondo gli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Carmignano, risulta inserita con i requisiti così come di seguito riportati:

- Unità Territoriale Organica Elementare: UTOE 5
- Caposaldo Turistico 11
- Aree Aperte

9) è stata indicata 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. L'immobile pignorato può essere oggetto di vendita, tenuto conto delle difformità del bene. Non c'è ad oggi certezza del cambio di destinazione d'uso a civile abitazione, in quanto lo strumento di previsione urbanistico prevede una destinazione turistica-alberghiera "ricettività diffusa" per l'intero complesso immobiliare (Cap. Tur. 11 – Aree aperte).

Al fine di stimare un valore per cambio destinazione d'uso della singola unità immobiliare oggetto della presente Perizia, si osserva che, fra oneri di urbanizzazione primaria (11,74 Euro/mc), oneri di urbanizzazione secondaria (33,95 Euro/mc), costo di costruzione (274,67 Euro/mq con abbattimento 7%), oneri comunali per



presentazione pratiche e spese tecniche, la cifra si aggira sui 16.000 Euro.

Come detto, l'eventuale cambio di destinazione d'uso dovrebbe coinvolgere tutte le unità immobiliari del casolare, non solo quella oggetto della presente Esecuzione, dunque i costi per cambio di destinazione d'uso non possono essere quantificati focalizzando la ricerca soltanto sui dati della suddetta unità immobiliare, bensì dovrà essere sviluppato con l'Ufficio Tecnico del Comune di Carmignano un progetto che riguarda l'intero casolare.

Dunque l'abbattimento del valore di stima effettuato è dovuto sia alle condizioni attuali del bene (come descritto in relazione), sia alla mancata conformità alla destinazione d'uso di civile abitazione, ma non vengono considerate spese per cambio di destinazione d'uso a civile abitazione poiché non è certo il suo esito in quanto, come detto sopra, lo strumento di previsione urbanistico prevede una destinazione turistica-alberghiera "ricettività diffusa" per l'intero complesso immobiliare (Cap. Tur. 11 – Aree aperte).

10) è stata verificata l'esistenza dell'A.P.E. (allegato I della relazione);

11) è possibile vendere i beni pignorati in un unico lotto

12) l'unità immobiliare è pignorata per l'intero



13) l'immobile è occupato dai Signori . Il contratto e' stato registrato il 13/06/2022 al n. 003725-serie 3T e codice identificativo TZ622T003725000DD.

Ufficio territoriale di PRATO

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo

L'importo del canone pattuito di euro 500,00 mensile, euro 6.000,00 annuale, risulta congruo (un canone si considera Vile se risulta inferiore ad 1/3 rispetto al canone medio di zona), ma sottolineo ancora una volta che non è presente la conformità urbanistica a destinazione d'uso civile abitazione.

14) è stata indicata la non conformità urbanistica dei beni pignorati e la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

15) non è stato costituito condominio.

16) non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali.

17) il valore dell'immobile è stato determinato tenendo conto:

- della consistenza effettiva dei beni, rilevata sul posto;
- della vetustà;
- delle condizioni generali e particolari che caratterizzano i beni, in ordine alla tecnica, all'estetica ed alla funzionalità con la quale sono stati realizzati, allo stato di conservazione, alle condizioni di manutenzione e di uso degli stessi, nonché degli impianti tecnologici



e dei servizi ivi installati;

- della loro ubicazione e tipologia edilizia;

- delle condizioni del mercato alla presente data;

- dei valori dei beni simili o il più possibile simili liberamente commerciati nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima.

Acquisito ogni altro elemento utile per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili, il procedimento adottato è stato quello della stima sintetica o comparativa che tiene conto dei valori di mercato realizzati per beni simili o il più possibile simili liberamente commerciati nella zona.

Usando come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, tenendo conto anche delle pertinenze accessorie.

Allegati :

"A1/A2" – Comunicazioni Sopralluoghi,

"B" – Bozza di relazione tecnica di ufficio redatta dal C.T.U.,

"C" – Relazione senza nomi,

"D" – Documentazione fotografica (tot. n. 14 foto),

"E" – Memoria Avv. Stefano Cacchiarelli per parte Debitrice,

"F" – Planimetria catastale del bene,

"G" – Visura catastale,

"H" – Contratto Affitto,

"I" – Attestazione energetica (APE),

"L" – Accettazione eredità,





"M" – Scheda Sintetica.



La presente relazione tecnica, composta da n 19 pagine scritte al p.c. oltre ad allegati, viene depositata in osservanza del termine perentorio; il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice per eventuali chiarimenti.



Prato, lì, 05 agosto 2024

Il C.T.U.

