

Dott. Ing. XXX XXX Ph.D.

Perizie e Consulenze nei settori della XXX e dell'XXX
Università degli Studi di XXX – Dottore di Ricerca in Ingegneria dei Materiali
Studio: Via XXX n.XXX - XXX XXX (PO) - Cell. +39 XXX XXX
e-mail: XXX XXX - posta certificata: XXX XXX

TRIBUNALE DI PRATO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA STEFANIA BRUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

XXX XXX (creditore procedente)

XXX XXX (debitrice eseguita)

R.G.E. I. N.71/2023

RINVIO AL 19.12.2024

**PERIZIA IMMOBILIARE DEL
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Prato 09 Dicembre 2024

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO.....	8
1. DOCUMENTAZIONE IN ATTI (Q.1)	9
1.1 INFORMAZIONI PRELIMINARI	9
1.2 CERTIFICATO NOTARILE	13
1.3 VERIFICA DI COMPLETEZZA	14
2. SOGGETTO ESECUTATO (Q.2).....	14
2.1 VISURA CAMERALE	14
2.2 STATO CONIUGALE	15
3. FORMALITA' (Q.2-3)	15
3.1 ISPEZIONI E VISURE IPOTECARIE	15
3.2 ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI	15
3.3 COMPROPRIETARI	19
3.4 VERIFICA DI CONTINUITA'	19
3.5 ULTERIORI ATTI CORRELATI ALLA PROCEDURA	19
4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI (Q.4-5).....	23
4.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI DAGLI ATTI	23
4.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	25
4.2.1 <i>STORIA CATASTALE</i>	30
5. DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI PIGNORATI (Q.6).....	31
5.1 OPERAZIONI PERITALI	31
5.2 RILIEVI GEOMETRICI	32
5.2.1 <i>CONTESTO</i>	33
5.2.2 <i>PARTI A COMUNE NELLA PARTICELLA 19</i>	34
5.3 ABITAZIONE - PART. 367 SUB.1 - VIA MORTELLE 10 – LOTTO 1	36
5.4 ABITAZIONE E N.2 POSTI AUTO - PART. 19 SUBB. 541, 521, 522 - VIA MORTELLE 7 – LOTTO 2.	38
5.5 N.6 POSTI AUTO - PART. 19 SUBB. 512, 513, 514, 515, 516, 517 - VIA MORTELLE 7 – LOTTI 3, 4, 5, 6, 7, 8	40
5.6 TERRENI - PART. 80, 391, 402, 404 - VIA MORTELLE – LOTTO 9	41
5.6.1 <i>PRESENZA DI BENI MOBILI ED IMMOBILI SUI TERRENI AGRICOLI</i>	42
6. CONFORMITA' FORMALE E CATASTALE (Q.5)	43
6.1 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ATTO DI PIGNORAMENTO	43
6.2 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ULTIMO ATTO DI PROVENIENZA	44
6.3 CONFRONTO TRA ULTIMO ATTO DI PROVENIENZA ED ATTI CATASTALI ..	44
6.4 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ATTI CATASTALI	44
6.4.1 <i>ABITAZIONE - Part. 367 Sub.1 – LOTTO 1</i>	44
6.4.2 <i>ABITAZIONE e POSTI AUTO - Part. 19 Subb. 541, 521, 522 – LOTTO 2</i> ...	45
6.4.3 <i>POSTI AUTO - Part. 19 Subb. 512, 513, 514, 515, 516, 517 – LOTTI 3, 4, 5, 6, 7, 8.</i>	45
6.4.4 <i>TERRENI - Part. 80, 391, 402, 404 - Via Mortelle – Lotto 9</i>	45
6.5 CONFRONTO TRA COLTURE SU ARTEA E COLTURE "CATASTALI"	45
7. RIALLINEAMENTI CATASTALI (Q.7).....	50
8. INDAGINI URBANISTICHE (Q.8)	51

8.1 VINCOLI URBANISTICI	51
8.2 PRATICHE EDILIZIE	58
8.2.1 PIANO DI RECUPERO	58
8.2.2 ABITAZIONE - Part. 367 Sub.1 - Via Mortelle 10 – Lotto 1	61
8.2.3 ABITAZIONE e POSTI AUTO - Part. 19 Subb.541, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 521, 522 - Via Mortelle 7 – Lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	63
8.2.4 TERRENI - Part. 80, 391, 402, 404 - Via Mortelle – Lotto 9	68
8.3 STORIA FOTOGRAFICA	68
8.4 QUADRO NORMATIVO	69
8.5 TOPONOMASTICA	71
9. CONFORMITA' URBANISTICA (Q.9)	72
9.1 CONFORMITÀ URBANISTICA	72
9.1.1 ABITAZIONE - Part. 367 Sub.1 - Via Mortelle 10 – Lotto 1	72
9.1.2 ABITAZIONE e POSTI AUTO - Part. 19 Subb. 541, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 521, 522 - Via Mortelle 7 – Lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	72
9.1.3 TERRENI - Part. 80, 391, 402, 404 - Via Mortelle – Lotto 9	73
9.2 ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ	73
9.3 CONFORMITÀ IMPIANTISTICA	74
9.3.1 ABITAZIONE - Part. 367 Sub.1 - Via Mortelle 10 – Lotto 1	74
9.3.2 ABITAZIONE - Part. 19 Sub. 541 - Via Mortelle 7 – Lotto 2 (porz.)	75
9.4 SANABILITÀ DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE	75
9.5 COMMERCIALIZZABILITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	76
10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (Q.10)	77
11. VENDIBILITÀ IN PIU' LOTTI (Q.11)	77
12. INDIVISIBILITÀ DEI BENI PIGNORATI (Q.12)	77
13. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI (Q.13)	78
13.1 OCCUPAZIONE DI FATTO	78
13.2 LOCAZIONI E COMODATI	79
13.2.1 CONTRATTO DI LOCAZIONE – Part.19 Subb.541, 522	79
13.2.2 CONVENZIONE EDILIZIA	79
13.3 CONGRUITÀ DEL CANONE DI AFFITTO	86
13.4 OCCUPAZIONE DEI BENI DA PARTE DEL CONIUGE	86
13.5 DISPONIBILITÀ DEI BENI	86
14. VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO (Q.14)	87
14.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	87
14.2 VINCOLI DI PREGIO E DI CONTESTO	89
14.3 DIRITTI DI SERVITÙ	89
15. VINCOLI CONDOMINIALI (Q.15)	90
16. DIRITTI DEMANIALI (Q.16)	91
17. RIEPILOGO DEI PRINCIPALI EVENTI	91
18. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI (Q.17)	92
18.1 ESPOSIZIONE	92
18.2 STATO DI CONSERVAZIONE	94
18.2.1 ABITAZIONE Part. 367 Sub.1 - Via Mortelle 10 – Lotto 1	94

18.2.2 ABITAZIONE e POSTI AUTO Part. 19 Subb.541, 521, 522 - Via Mortelle 7 – Lotto 2	94
18.2.3 POSTI AUTO Part. 19 Subb.512, 513, 514, 515, 516, 517 - Via Mortelle 10 – Lotti 3, 4, 5, 6, 7, 8	95
18.2.4 IMPIANTI CIVILI	95
18.2.5 TERRENI Part. 80, 391, 402, 404 - Via Mortelle – Lotto 9	96
18.3 CRITERI DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE	96
18.3.1 VALUTAZIONE ECONOMICA DEI TERRENI	97
18.4 ONERI A CARICO DEI NUOVI ACQUIRENTI	98
18.5 PROVVEDIMENTI OPPONIBILI	99
18.6 FATTORI POSITIVI E NEGATIVI	99
18.7 SUPERFICI COMMERCIALI	102
18.8 STIMA ECONOMICA	104
18.9 VALORE A BASE D'ASTA	105
19. CALCOLO DEL VALORE DI USUFRUTTO.....	106
20. VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA	106
21. OSSERVAZIONI DELLE PARTI	106
CONCLUSIONI	107
ALLEGATO 1 CONFERIMENTO DI INCARICO (nomina + PEC)	110
ALLEGATO 2 VERBALE DI GIURAMENTO	111
ALLEGATO 3 CONCESSIONI DI PROROGHE	112
ALLEGATO 4 COMPITI DELL'ESPERTO	113
ALLEGATO 5 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	114
ALLEGATO 6 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO - notaio XXX XXX - 2005 115	
ALLEGATO 7 ATTO DI CONSOLIDO E SVINCOLO	116
ALLEGATO 8 ATTO DI PRECETTO	117
ALLEGATO 9 NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	118
ALLEGATO 10 AVVISO AI CREDITORI ISCRITTI EX ART.498 CPC	119
ALLEGATO 11 ISTANZA VISIBILITA' LEGALE ESECUTATA	120
ALLEGATO 12 CERTIFICATO NOTARILE SOSTITUTIVO	121
ALLEGATO 13 VISURA CAMERALE DELL'ESECUTATA	122
ALLEGATO 14 CERTIFICATO DI RESIDENZA DELL'AMMINISTRATORE UNICO 123	
ALLEGATO 15 CARTA DI IDENTITA' e TESSERA SANITARIA DELL'AMMINISTRATORE UNICO	124
ALLEGATO 16 ISPEZIONI IPOTECARIE	125
ALLEGATO 17 NOTE DI TRASCRIZIONE, DI ISCRIZIONE e DI ANNOTAZIONE	126
ALLEGATO 18 TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE FORMALITA'	127
ALLEGATO 19 ATTO DI COMPRAVENDITA - NOTAIO XXX XXX (30-12-2003) 128	
ALLEGATO 20 TESTAMENTO OLOGRAFO - NOTAIO XXX XXX (22-09-1988) 129	
ALLEGATO 21 ATTO DI COMPRAVENDITA - NOTAIO XXX XXX (06-07-1989) 130	
ALLEGATO 22 ATTO DI COMPRAVENDITA - NOTAIO XXX XXX (10-05-1989) 131	

ALLEGATO 23	CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO - NOTAIO XXX XXX	
(30-12-2003)	132	
ALLEGATO 24	CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO - NOTAIO XXX XXX (29-07-2005)	133
ALLEGATO 25	ATTO DI CONSOLIDO E SVINCOLO IPOTECARIO - NOTAIO XXX XXX (08-02-2013)	134
ALLEGATO 26	CONVENZIONE EDILIZIA - NOTAIO XXX XXX (03-10-2007)	135
ALLEGATO 27	COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO -	
NOTAIO SODI (28-12-2012)	136	
ALLEGATO 28	COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO -	
NOTAIO MONTANO (29-04-2013)	137	
ALLEGATO 29	VISURA CATASTALE ATTUALE PER SOGGETTO	138
ALLEGATO 30	ESTRATTO DI MAPPA	139
ALLEGATO 31	ELABORATO PLANIMETRICO - ELENCO SUBALTERNI (F35 P367 S1)	140
ALLEGATO 32	ELABORATO PLANIMETRICO - ELENCO SUBALTERNI (F35 P19 S541)	141
ALLEGATO 33	VISURE STORICHE CATASTALI DEI BENI PIGNORATI -	
CATASTO FABBRICATI	142	
ALLEGATO 34	VISURE STORICHE CATASTALI DEI BENI PIGNORATI -	
CATASTO TERRENI	143	
ALLEGATO 35	PLANIMETRIE CATASTALI DEI BENI PIGNORATI - catasto fabbricati	144
ALLEGATO 36	VISURA STORICA CATASTALE - PARTI A COMUNE	
CONDOMINIALI (f35 p19 s533)	145	
ALLEGATO 37	STORICO ELABORATI PLANIMETRICI E PLANIMETRIE -	
Part.19 Sub.541	146	
ALLEGATO 38	MAIL PEC ALL'ESECUTATA	147
ALLEGATO 39	VERBALI POSITIVI DI PRIMO ACCESSO DELL'ISVEG	148
ALLEGATO 40	MAIL PEC AL CREDITORE PROCEDENTE	149
ALLEGATO 41	RILIEVO GEOMETRICO - Abitazione part. 367 sub. 1 -	
Via Mortelle 10 - lotto 1	150	
ALLEGATO 42	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - Abitazione part. 367	
sub. 1 - Via Mortelle 10 - lotto 1	151	
ALLEGATO 43	RILIEVO GEOMETRICO - Abitazione part. 19 sub. 541 e	
POSTI AUTO SUBB. 521/ 522 - Via Mortelle 7 - lotto 2	152	
ALLEGATO 44	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - Abitazione part. 19	
sub. 541 e POSTI AUTO SUBB. 521/ 522 - Via Mortelle 7 - lotto 2	153	
ALLEGATO 45	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - POSTI AUTO part. 19	
sub. 512, 513, 514, 515, 516, 517 - Via Mortelle 7 - lotti 3, 4, 5, 6, 7, 8	154	
ALLEGATO 46	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - TERRENI part. 19 sub. 80, 391, 402, 404 - Via Mortelle - lotto 9	155
ALLEGATO 47	CARTA DI IDENTITA' DEL SIG. XXX XXX	156
ALLEGATO 48	VERBALE POSITIVO DI PRIMO ACCESSO DELL'ISVEG -	
casetta in legno su Particella 80	157	
ALLEGATO 49	SOVRAPPOSTI TRA PIANTE DI RILIEVO E PLANIMETRIE	
CATASTALI - Abitazione part. 367 sub. 1 - Via Mortelle 10 - lotto 1	158	

ALLEGATO 50	SOVRAPPOSTI TRA PIANTE DI RILIEVO E PLANIMETRIE CATASTALI - Abitazione part. 19 sub. 541 e POSTI AUTO SUBB. 521/522 - Via Mortelle 7 - lotto 2	159
ALLEGATO 51	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	160
ALLEGATO 52	DELIBERA CC n.9 del 16-02-2007	161
ALLEGATO 53	DELIBERA CC n.37 del 05-06-2007	162
ALLEGATO 54	DELIBERA CC n.54 del 24-09-2007	163
ALLEGATO 55	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO il colombaione	164
ALLEGATO 56	SOVRAPPOSTO TRA TERRENI CONVENZIONATI ED ESTRATTI DI MAPPA 2007 - 2024	165
ALLEGATO 57	PERMESSO A COSTRUIRE PC-08-2008 - Abitazione part. 367 sub. 1 - Via Mortelle 10 - lotto 1	166
ALLEGATO 58	VARIANTE IN CORSO D'OPERA VCO-06-2010 - Abitazione part. 367 sub. 1 - Via Mortelle 10 - lotto 1	167
ALLEGATO 59	ABITABILITA' ABIT-21-2011 - Abitazione part. 367 sub.1 - Via Mortelle 10 - lotto 1	168
ALLEGATO 60	ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA - Abitazione part. 367 sub. 1 - Via Mortelle 10 - lotto 1	169
ALLEGATO 61	DIA-198-2005 - Abitazione, posti auto e condominio part. 19 - Via Mortelle 7 - lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	170
ALLEGATO 62	CONCESSIONE EDILIZIA CE-08-2006 - Abitazione, posti auto e condominio part. 19 - Via Mortelle 7 - lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	171
ALLEGATO 63	DIA-179-2006 - Abitazione, posti auto e condominio part. 19 - Via Mortelle 7 - lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	172
ALLEGATO 64	DIA-256-2007 - STRADA VIA MORTELLE E VIA LE FONTI	173
ALLEGATO 65	DIA-28-2010 - Abitazione, posti auto e condominio part. 19 - Via Mortelle 7 - lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	174
ALLEGATO 66	VARIANTE IN CORSO D'OPERA VCO-68-2012 - Abitazione, posti auto e condominio part. 19 - Via Mortelle 7 - lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	175
ALLEGATO 67	MANST-101-2012 - Abitazione, posti auto e condominio part. 19 - Via Mortelle 7 - lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	176
ALLEGATO 68	DEPCE-07-2013 - Abitazione part. 19 sub. 541 - Via Mortelle 7 - lotto 2	177
ALLEGATO 69	ABITABILITA' ABIT-03-2013 - Abitazione E posti auto part. 19 - Via Mortelle 7 - lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	178
ALLEGATO 70	MANST-48-2014 - Abitazione, posti auto e condominio part. 19 - Via Mortelle 7 - lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	179
ALLEGATO 71	CILA-48-2019 - Abitazione, posti auto e condominio part. 19 - Via Mortelle 7 - lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	180
ALLEGATO 72	SOVRAPPOSTO RILEVATO - ULTIMO STATO CONCESSIONATO - Abitazione part. 367 sub. 1 - Via Mortelle 10 - lotto 1	181
ALLEGATO 73	SOVRAPPOSTO RILEVATO - ULTIMO STATO CONCESSIONATO - Abitazione part. 19 sub. 541 - Via Mortelle 7 - Porz. lotto 2	182
ALLEGATO 74	RICHIESTA INFORMALE AL COMUNE DI CARMIGNANO PER EVENTUALE SANABILITA'	183
ALLEGATO 75	VISURA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - Maggio 2024	184

ALLEGATO 76	CONTRATTO DI LOCAZIONE n.478 DEL 21-01-2020 - Part.19 SUBb.541, 522	185
ALLEGATO 77	Disdetta del CONTRATTO DI LOCAZIONE n.478 del 21- 01-2020	186
ALLEGATO 78	VERBALE DI PRESA IN CONSEGNA PROVVISORIA (XXX XXX - COMUNE DI CARMIGNANO)	187
ALLEGATO 79	DETERMINA DI CONSEGNA ALLOGGIO DEL 16-11-2023 ..	188
ALLEGATO 80	VERBALE DI CONSEGNA ALLOGGIO DEL 17-11-2023 ..	189
ALLEGATO 81	PARERE AGENZIA DELLE ENTRATE	190
ALLEGATO 82	COMUNICAZIONE ALLA QUESTURA - RISPOSTA COMUNE ..	191
ALLEGATO 83	REGOLAMENTO CONDOMINIALE	192
ALLEGATO 84	MILLESIMI e CONTABILITA' CONDOMINIALE	193
ALLEGATO 85	OSSERVATORIO IMMOBILIARE	194
ALLEGATO 86	BORSINO IMMOBILIARE	195
ALLEGATO 87	VALORI AGRICOLI MEDI	196
ALLEGATO 88	OSSERVATORIO VALORI AGRICOLI EXEO	197
ALLEGATO 89	NOTA DELL'AVV. LUDDI PER L'ESECUTATA	198



RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

La sottoscritta **dott.ssa ing. XXX XXX**, nata a XXX il XXX, con studio a XXX (PO) in Via XXX n.XXX, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Prato con il n.XXX ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Prato con il n.XXX, in data 02-02-2024 riceveva per PEC il conferimento dell'incarico di C.T.U. (esperto ex Art. 568 c.p.c.), nell'esecuzione immobiliare per cui si discute, con nomina da parte del G.E. Dott.ssa Stefania Bruno (datata 02-02-2024) (ALLEGATO 1).

Il 09-02-2024 (ovvero entro 10 gg. dalla suddetta nomina) la scrivente accettava l'incarico, depositando in PCT il giuramento di rito (ALLEGATO 2).

Il G.E. concedeva alla scrivente 90 giorni di tempo ed ulteriori 60+70+60 giorni di tempo (vedi proroghe concesse - ALLEGATO 3), per rispondere, con relazione scritta, ai quesiti allegati al conferimento d'incarico (ALLEGATO 4).

L'udienza di vendita veniva quindi fissata per il giorno 19-12-2024.

Pertanto la sottoscritta, entro i termini sopra indicati e nelle forme previste dalla legge (Art.173 bis III comma disp. att. c.p.c.), si impegnava ad inviare il proprio **elaborato peritale completo di tutti gli allegati**:

- a) al debitore esecutato, al creditore procedente, al custode nominato ed agli eventuali intervenuti, in forma cartacea, tramite spedizione postale (raccomandata A/R), oppure in forma digitale, tramite posta certificata (PEC) – (comunque da inviare entro il 19-11-2024, ovvero 30 gg. prima dell'udienza),
- b) alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari, in forma digitale, tramite deposito telematico (PCT), insieme alla **versione anonima**, alla **scheda del fascicolo** (scheda di vendita) ed al **progetto di notula** – (comunque da inviare entro il 09-12-2024, ovvero 10 gg. prima dell'udienza).

Si riepilogano di seguito i termini fissati:

DATA EVENTO	NOTE	EVENTO
02-02-2024	-	Ricevimento pec di nomina del CTU dalla cancelleria
09-02-2024	-	Giuramento del CTU depositato i PCT
09-11-2024	come da proroga del 06-09-2024	Termine deposito della perizia in PCT da parte del CTU
19-11-2024	30 gg prima dell'udienza fissata	Termine invio pec della perizia alle Parti da parte del CTU
09-12-2024	10 gg prima dell'udienza fissata	Termine deposito della perizia in PCT da parte del CTU
19-12-2024	-	Udienza fissata dal Giudice

1. DOCUMENTAZIONE IN ATTI (Q.1¹)

1.1 INFORMAZIONI PRELIMINARI

Scaricata tramite cancelleria telematica la documentazione ipotecaria e catastale prodotta in atti, come richiesto dal G.E., si è proceduto alla verifica della completezza del suo contenuto ed alla deduzione di alcune informazioni preliminari.

Nell'esecuzione immobiliare in atti, la **XXX XXX**, già Società per la XXX XXX, con sede legale in XXX, Via XXX n.XXX, iscritta al n.6 dell'Albo degli Intermediari Finanziari, nella persona del Dott. XXX XXX, nato a XXX il XXX, che agisce per conto del Patrimonio Destinato denominato "XXX XXX", in qualità di concessionaria del credito della XXX XXX, in liquidazione coatta amministrativa, rappresentata e difesa dall'Avv. XXX XXX del Foro di Arezzo, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. XXX XXX del Foro di Prato, risulta essere il "creditore procedente" nei confronti della **XXX XXX**, con sede legale in Prato (PO), Via XXX XXX n.XXX, c.f. XXX, p. IVA XXX, nella persona del suo legale rappresentante *pro tempore* ed amministratore unico Sig. XXX XXX, c.f. XXX XXX, residente in XXX XXX (FI), in Via XXX XXX n.XXX, la quale società risulta essere la "debitrice eseguita", il tutto come meglio dedotto dall'Atto di Pignoramento Immobiliare del 27-06-2023 (ALLEGATO 5).

In data 29-07-2005, con atto ai rogiti del Dott. XXX XXX, Rep. 321071 Racc. 19131, registrato a Prato il 02-08-2005 al n.XXX serie 1T, la **XXX XXX** (parte mutuataria e datrice d'ipoteca), con sede legale in Prato (PO), Via XXX XXX n.XXX, c.f. XXX XXX, p. IVA XXX XXX, nella persona dei Sigg. (co-amministratori, nonché fidejussori):

- XXX XXX, nato a XXX XXX (FI), in data XXX XXX, c.f. XXX XXX, residente in XXX XXX (FI), in Via XXX XXX n.XXX,
- XXX XXX, nato a XXX XXX (FI), in data XXX XXX, c.f. XXX XXX, residente in XXX XXX (FI), in Via XXX n.XXX,

contraeva un **contratto di mutuo fondiario** (con vincolo di solidarietà ed indivisibilità per i propri successori o gli aventi causa a qualsiasi titolo) con la **XXX XXX**, per la somma di **2.400.000,00 Euro**, da restituire in 10 anni, in 20 rate semestrali costanti (ALLEGATO 1). A garanzia del capitale mutuato, il suddetto garante mutuatario concedeva, a favore dell'istituto mutuante, un'**ipoteca volontaria di 2° grado** per la somma complessiva di 4.800.000,00 Euro sui seguenti beni immobili:

complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica, in mediocre stato di manutenzione e conservazione, composti da complessive dieci unità immobiliari e disposti rispettivamente su quattro piani fuori terra, oltre seminterrato (il primo), e su due piani fuori terra (il secondo), con annessi resedi esclusivi pertinenziali ed un appezzamento di terreno avente destinazione agricola ed un superficie complessiva di

¹ Q.1 = Quesito 1 - Compiti dell'esperto ex Art.568 c.p.c.

circa mq. 45.000 (quarantacinquemila) su porzione del quale – esattamente su parte della particella 81 – insistono alcuni manufatti precari, ad uso agricolo, realizzati dal Sig. XXX XXX, occupante del fondo.

I beni sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano nel Foglio 35 dalle Particelle:

- 20, sub.1, cat.A/4, cl. 4, vani 4,5, R.C. Euro 336,99,
- 20, sub.2, cat.A/4, cl. 4, vani 3,5, R.C. Euro 262,10,
- 20, sub.3, cat.A/4, cl. 4, vani 8, R.C. Euro 599,09,
- 19, sub.4, cat.A/4, cl. 4, vani 2,5, R.C. Euro 187,22,
- 19, sub.5, cat.A/4, cl. 4, vani 2,5, R.C. Euro 187,22,
- 19, sub.6, cat.A/4, cl. 4, vani 9,5, R.C. Euro 711,42,
- 19, sub.7, cat.A/4, cl. 4, vani 5, R.C. Euro 374,43,
- 20, sub.8, cat.A/4, cl. 4, vani ?, R.C. Euro 636,53,
- 20, sub.9, cat.A/4, cl. 4, vani 3, R.C. Euro 224,66,
- 19, sub.10, cat.A/4, cl. 4, vani 4, R.C. Euro 299,55.

I beni sono rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Carmignano nel Foglio 35 dalle Particelle:

- 21, mq.17.000, seminativo arborato, classe 5, R.D. Euro 10,54, R.A. Euro 12,29,
- 80, mq.11.300, uliveto, classe 3, R.D. Euro 17,51, R.A. Euro 26,26,
- 81, mq.11.840, seminativo arborato, classe 4, R.D. Euro 15,29, R.A. Euro 18,34,
- 348, mq.5.480, seminativo, classe 4, R.D. Euro 8,49, R.A. Euro 9,91.

In data 04-08-2005 la suddetta **ipoteca** veniva **iscritta** presso l'Agenzia del Territorio di Prato, al n.21, Reg. Part. XXX, Reg. Gen. XXX.

In data 08-02-2013, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori degli immobili cauzionati, la Banca effettuava ulteriori erogazioni parziali del mutuo e, con **atto di consolido e svincolo ipotecario**, ai rogiti del Dott. XXX XXX, Rep. 44097 Racc. 21229, registrato a Prato il 18-02-2013 al n.XXX serie 1T, la XXX XXX (parte mutuataria) riconosceva di aver ricevuto dalla XXX XXX (parte mutuante) i seguenti importi:

- in data 29-07-2005 l'importo di 786.000,00 euro (stipula contratto di mutuo),
- in data 02-08-2007 l'importo di 262.000,00 euro,
- in data 17-07-2008 l'importo di 93.000,00 euro,
- in data 27-07-2009 l'importo di 82.000,00 euro,
- in data 09-02-2010 l'importo di 140.000,00 euro,
- in data 15-09-2010 l'importo di 176.000,00 euro,
- in data 02-12-2010 l'importo di 126.000,00 euro,
- in data 02-05-2011 l'importo di 123.000,00 euro,
- in data 11-11-2011 l'importo di 257.000,00 euro,
- in data 27-01-2012 l'importo di 117.000,00 euro,
- in data 13-04-2012 l'importo di 71.000,00 euro,

- in data 18-06-2012 l'importo di 61.000,00 euro,
- in data 10-10-2012 l'importo di 99.000,00 euro,

il tutto per un totale di 2.393.000,00 euro, ridotto a 1.975.400,00 euro, in seguito a versamenti in linea capitale. Parte mutuataria dichiarava inoltre di rinunciare ad ulteriori erogazioni a valere sul mutuo e contestualmente versava l'importo di 237.400,00 euro, ad ulteriore parziale decurtazione del mutuo. Pertanto, con detto atto notarile, il mutuo originario veniva consolidato al minor importo di **1.738.000,00 Euro**, da restituire in 17 rate semestrali costanti (ALLEGATO 7). A favore del mandante, permaneva l'ipoteca sui beni immobili di proprietà della XXX XXX, come di seguito.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano nel Foglio 35 dalle Particelle:

- 367, sub.1, cat.A/3, piano T-1, cl. 3, vani 7, R.C. Euro 704,96 (immobile edificato su parte delle originarie particelle 11, 21, 80, 81, 348),
 - 19, sub.541, cat.A/2, piano S-1, cl. 4, vani 3,5, R.C. Euro 388,63 (originarie particelle 11, 20/1-2-3-8-9, 19/4-5-6-7-10),
 - 19, sub.512, cat.C/6, piano T, cl. 1, mq.12, R.C. Euro 29,13,
 - 19, sub.513, cat.C/6, piano T, cl. 1, mq.12, R.C. Euro 29,13,
 - 19, sub.514, cat.C/6, piano T, cl. 1, mq.12, R.C. Euro 29,13,
 - 19, sub.515, cat.C/6, piano T, cl. 1, mq.12, R.C. Euro 29,13,
 - 19, sub.516, cat.C/6, piano T, cl. 1, mq.12, R.C. Euro 29,13,
 - 19, sub.517, cat.C/6, piano T, cl. 1, mq.12, R.C. Euro 29,13,
 - 19, sub.521, cat.C/6, piano T, cl. 1, mq.13, R.C. Euro 31,56,
 - 19, sub.522, cat.C/6, piano T, cl. 1, mq.13, R.C. Euro 31,56(originarie particelle 11, 20/1-2-3-8-9, 19/4-5-6-7-10).

Al Catasto Terreni del Comune di Carmignano nel Foglio 35 dalle Particelle:

- 80, mq.11.300, uliveto, classe 3, R.D. Euro 17,51, R.A. Euro 26,26,
- 391, mq.2.576, seminativo arborato, classe 4, R.D. Euro 3,33, R.A. Euro 3,99 (ex 368 e 81),
- 402, mq.3.865, seminativo, classe 4, R.D. Euro 5,99, R.A. Euro 6,99 (ex 395 e 348),
- 404, mq.12.976, seminativo arborato, classe 5, R.D. Euro 8,04, R.A. Euro 9,38 (ex 397 e 21).

Per disposto di legge e di contratto, l'inadempimento della parte mutuataria produceva l'immediata decadenza dal beneficio del termine della parte mutuataria e la risoluzione di diritto del contratto di mutuo di credito fondiario, con il conseguente diritto della Banca mutuante di agire in via esecutiva nei confronti della parte mutuataria.

Parte mutuataria si rendeva morosa, non avendo provveduto al pagamento di rate scadute.

In data 06-04-2023 la XXX XXX, già Società per la XXX XXX, in qualità di cessionaria del credito di XXX XXX in liquidazione coatta amministrativa, agiva per il tramite e per conto del

Patrimonio Destinato denominato "XXX XXX", notificando alla XXX XXX l'**atto di precetto** con il quale si intimava di pagare, entro 10 giorni, la somma di 703.744,96 Euro (per capitale e competenze), oltre successivi interessi al tasso contrattualmente previsto fino all'effettivo saldo, e successive spese occorrente (ALLEGATO 8).

Non essendo avvenuto il pagamento delle somme precettate entro i termini indicati, al fine di conseguire la soddisfazione del credito, la XXX XXX intendeva sottoporre ad esecuzione forzata mediante espropriazione i seguenti **beni immobili** di proprietà della XXX XXX, per la quota della piena proprietà dell'intero (1/1), posti nel Comune di Carmignano (PO) e così censiti:

1) al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano nel Foglio 35, Particelle:

- 367, sub.1, cat. A/3, piano T-1, cl. 3, vani 7, R.C. Euro 704,96,
- 19, sub.541, cat. A/2, piano S-1, cl. 4, vani 3,5, R.C. Euro 388,63,
- 19, sub.512, cat. C/6, piano T, cl. 1, mq.12, R.C. Euro 29,13,
- 19, sub.513, cat. C/6, piano T, cl. 1, mq.12, R.C. Euro 29,13,
- 19, sub.514, cat. C/6, piano T, cl. 1, mq.12, R.C. Euro 29,13,
- 19, sub.515, cat. C/6, piano T, cl. 1, mq.12, R.C. Euro 29,13,
- 19, sub.516, cat. C/6, piano T, cl. 1, mq.12, R.C. Euro 29,13,
- 19, sub.517, cat. C/6, piano T, cl. 1, mq.12, R.C. Euro 29,13,
- 19, sub.521, cat. C/6, piano T, cl. 1, mq.13, R.C. Euro 31,56,
- 19, sub.522, cat. C/6, piano T, cl. 1, mq.13, R.C. Euro 31,56;

2) al Catasto Terreni del Comune di Carmignano nel Foglio 35, Particelle:

- 80, mq.11.300, uliveto, classe 3, R.D. Euro 17,51, R.A. Euro 26,26,
- 391, mq.2.576, seminativo arborato, classe 4, R.D. Euro 3,33, R.A. Euro 3,99,
- 402, mq.3.865, seminativo, classe 4, R.D. Euro 5,99, R.A. Euro 6,99,
- 404, mq.12.976, seminativo arborato, classe 5, R.D. Euro 8,04, R.A. Euro 9,38.

In data 03-07-2023 al Sig. XXX XXX (amministratore unico e legale rappresentante della XXX XXX) ed in data 04-07-2023 alla XXX XXX (debitrice eseguita) veniva notificato l'**Atto di Pignoramento**, al fine di procedere nell'esecuzione forzata per espropriazione dei beni immobili, oggi di piena ed esclusiva proprietà della suddetta società, come sopra descritta.

In data 03-08-2023 veniva trascritto il suddetto Atto di Pignoramento, mediante nota identificabile con il n.4 Reg. Gen. XXX Reg. Par. XXX (ALLEGATO 9).

In data 09-08-2023 veniva redatta la relativa Istanza di Vendita.

In data 11-01-2024 l'Avv. XXX XXX, legale del procedente, redigeva l'Avviso ai Creditori Iscritti ex Art.498 c.p.c. (ALLEGATO 10) ed avisava:

- i Sigg. **XXX XXX** e **XXX XXX**, in qualità di creditori ipotecari iscritti (per Ipoteca giudiziale, Iscrizione del 02-11-2015 R.P. n.1813, per capitale di 3.068,75 Euro, totale di 10.000 Euro), difesi dall'Avv. XXX XXX;
- l'**Agenzia delle Entrate – Riscossione**, in qualità di creditore ipotecario iscritto (per Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, Iscrizione del 21-11-2017 R.P. n.2413, per capitale di 86.557,02 Euro, totale di 173.114,04 Euro),

della pendente procedura esecutiva.

In data 23-07-2024 l'Avv. XXX XXX, legale dell'esecutata, faceva istanza di visibilità del fascicolo (ALLEGATO 11).

Alla data di deposito della presente perizia, non si riscontra alcun intervento, né alcuna comparsa di costituzione della società esecutata.

Si riepilogano di seguito le principali Parti coinvolte (ad oggi) nella procedura:

RUOLO	NOMINATIVO	LEGALE
creditore procedente	XXX XXX, già XXX (cessionaria del credito della XXX XXX)	Avv. XXX XXX
debitrice esecutata ma non costituita	XXX XXX (parte mutuataria)	Avv. XXX XXX Avv. XXX XXX
creditore ipotecario iscritto ma non intervenuto	XXX XXX	Avv. XXX XXX
creditrice ipotecaria iscritta ma non intervenuta	XXX XXX	Avv. XXX XXX
creditore ipotecario iscritto ma non intervenuto	Agenzia delle Entrate - Riscossione	-

1.2 CERTIFICATO NOTARILE

Dalla **Certificazione Notarile** del 14-11-2022 in atti, sostitutiva del Certificato Ipotecario, ai sensi della L. n.302/1998, a firma del Notaio XXX XXX (ALLEGATO 12), si sono evinte le sussistenti provenienze e formalità, con riferimento ai seguenti beni immobili, situati nel Comune di Carmignano, in Via Mortelle, e di piena proprietà per la quota 1/1 della XXX XXX:

- 1) Abitazione di tipo economico, cat. A/3, vani 7: foglio 35 particella 367 sub.1,
- 2) Abitazione di tipo civile, cat. A/2, vani 3,5: foglio 35 particella 19 sub.541,
- 3) Posto auto, cat. C/6, mq. 12: foglio 35 particella 19 sub.512,
- 4) Posto auto, cat. C/6, mq. 12: foglio 35 particella 19 sub.513,
- 5) Posto auto, cat. C/6, mq. 12: foglio 35 particella 19 sub.514,
- 6) Posto auto, cat. C/6, mq. 12: foglio 35 particella 19 sub.515,
- 7) Posto auto, cat. C/6, mq. 12: foglio 35 particella 19 sub.516,

- 8) Posto auto, cat. C/6, mq. 12: foglio 35 particella 19 sub.517,
- 9) Posto auto, cat. C/6, mq. 13: foglio 35 particella 19 sub.521,
- 10) Posto auto, cat. C/6, mq. 13: foglio 35 particella 19 sub.522,
- 11) Uliveto, 11.300 mq: foglio 35 particella 80,
- 12) Seminativo arborato, 2.576 mq: foglio 35 particella 391,
- 13) Seminativo, 3.865 mq: foglio 35 particella 402,
- 14) Seminativo arborato, 12.976 mq: foglio 35 particella 404.

1.3 VERIFICA DI COMPLETEZZA

La documentazione in atti risulta formalmente completa, seppur non completamente nei suoi contenuti (§ 3.1).

2. SOGGETTO ESECUTATO (Q.2)

2.1 VISURA CAMERALE

Alla *Camera di Commercio di Prato*, alla data del 15-03-2024, è stata richiesta la Visura Storica della società XXX XXX, avente c.f. XXX XXX (soggetto esecutato come indicato nell'Atto di Pignoramento) (ALLEGATO 13). Dal documento sono emerse le seguenti informazioni:

- A. sede legale: Via XXX XXX n.XXX a Prato cap 59100,
- B. indirizzo PEC: XXX XXX
- C. c.f. e n. iscrizione Registro Imprese XXX XXX
- D. p.IVA XXX XXX
- E. n.REA XXX XXX
- F. forma giuridica: società a responsabilità limitata
- G. data di costituzione: 24-03-1999
- H. data iscrizione: 06-07-1999 (sezione ordinaria)
- I. amministratore unico: XXX XXX
- J. stato attività: attiva
- K. data inizio attività: 02-08-1999
- L. attività esercitata: acquisto, costruzione, ristrutturazione diretta o in appalto, gestione, locazione e vendita di beni immobili in genere
- M. capitale sociale: 10.500,00 Euro
- N. durata: 31-12-2050
- O. soci e titolari di diritti su azioni e quote sociali: n.3 (XXX XXX 50%, XXX XXX 25%, XXX XXX 25%).

Per completezza, al fine delle comunicazioni, presso l'Anagrafe Nazionale, è stato reperito il **Certificato di residenza** dell'amministratore unico della XXX XXX, Sig. XXX XXX, avente c.f. XXX XXX (ALLEGATO 14), dal quale risulta che lo stesso sia:

- a) nato a XXX XXX (FI) il XXX XXX,
- b) iscritto all'indirizzo: Via XXX XXX n.XXX a XXX XXX (FI).

Per completezza si riportano i documenti identificativi del Sig. XXX XXX (ALLEGATO 15), ovvero la **Carta di Identità** n.XXX XXX e la **Tessera Sanitaria**, entrambi in corso di validità, in cui si legge che lo stesso:

- ha effettivamente c.f. XXX XXX,
- è effettivamente nato il XXX XXX a XXX XXX (FI),
- è effettivamente residente in Via XXX XXX n.XXX a XXX XXX (FI).

2.2 STATO CONIUGALE

Essendo l'esecutata una società, non si configura alcuno stato coniugale.

3. FORMALITA' (Q.2-3)

3.1 ISPEZIONI E VISURE IPOTECARIE

Al fine di operare un'indagine più accurata e completa, la suddetta documentazione notarile è stata necessariamente integrata (viste le numerose indicazioni "forvianti" presenti nel certificato suddetto), operando, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, alcune **ispezioni ipotecarie**, per immobili (beni pignorati) e per soggetto (XXX XXX), dal 02-01-1974 al 09-02-2024 (ALLEGATO 16). Per completezza sono state richieste anche le ispezioni ipotecarie:

- del Sig. XXX XXX (su Prato),
- della Sig. XXX XXX (sia su Prato, sia su Firenze).

Sono state poi reperite le Note di Trascrizione, di Iscrizione e/o di Annotazione (ALLEGATO 17) ricadenti nei 20 anni antecedenti la trascrizione dell'Atto di Pignoramento (ovvero dal 03-08-2003 al 03-08-2023), fino al primo atto ultraventennale.

Si riporta infine una tabella riepilogativa (ALLEGATO 18), in cui sono state elencate, in ordine cronologico, tutte le formalità riscontrate nel ventennio, fino al primo atto ultraventennale.

3.2 ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

Dall'Atto di Pignoramento (trascritto il 03-08-2023) fino al primo atto ultraventennale (ovvero prima del 03-08-2003), sussistono i seguenti atti di provenienza:

- 1) **Atto di compravendita**, stipulato il 30-12-2003, rogato dal **Dott. XXX XXX**, Repertorio n.298364 Fascicolo n.16473, in favore della XXX XXX, in persona dei Sigg. XXX XXX,

XXX XXX e XXX XXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà, contro i Sigg. XXX XXX e XXX XXX, ciascuno per la quota di ½ ed in solido per la quota di 1/1 della piena proprietà (ALLEGATO 19), registrato a Prato il 14-01-2004 al n.115 serie 1T, come da Nota di Trascrizione n.46 del 14-01-2004 Reg. Gen. XXX Reg. Part. XXX (ALLEGATO 17).

2) **Certificato di denunciata successione**, quale passaggio della piena proprietà per la quota di 1/1, della Sig.ra XXX XXX, deceduta il 06-09-1988, in favore dei Sigg. XXX XXX e XXX XXX, ciascuno per la quota di ½ ed in solido per la quota di 1/1 della piena proprietà, registrato a Firenze il 06-03-1989 al n.45 vol.2881, come da Nota di Trascrizione n.9 del 15-04-1991 Reg. Gen. XXX Reg. Part. XXX (ALLEGATO 17).

3) **Deposito e pubblicazione del testamento olografo** del 22-09-1988 ai rogiti del **Dott. XXX XXX**, Repertorio n.40146 Raccolta n.10444, per costituzione del Sig. XXX XXX, ritenuto di avere interesse alla successione della Prof. Avv. XXX XXX, vedova del Sig. XXX XXX, nata a Firenze il XXX XXX, deceduta a Carmignano il 06-09-1988 e proprietaria della Fa. _____ (ALLEGATO 20), registrato a Firenze il 04-10-1988 al n.6106 serie 1°.

Dalle Ispezioni eseguite sulla Sig.ra XXX XXX, sia su Firenze che su Prato (essendo i beni dislocati su entrambe le province), si evince che la pubblicazione del testamento olografo aveva generato numerose trascrizioni (essendoci diversi eredi, con beni su diverse province):

ISPEZIONE FIRENZE
Nota di Trascrizione del 10-05-1989 Reg. Gen. XXX Reg. Part. XXX, a favore dei Sigg. XXX XXX e XXX XXX, con riferimento a beni dislocati nel Comune di Firenze e nel Comune di XXX XXX.
Nota di Trascrizione del 10-05-1989 Reg. Gen. XXX Reg. Part. XXX, a favore della Sig.ra XXX XXX.
Nota di Trascrizione del 10-05-1989 Reg. Gen. XXX Reg. Part. XXX, a favore della Sig.ra XXX XXX.
Nota di Trascrizione del 10-05-1989 Reg. Gen. XXX Reg. Part. XXX, a favore della Sig.ra XXX XXX.
ISPEZIONE PRATO
Nota di Trascrizione del 09-05-1989 Reg. Gen. XXX Reg. Part. XXX, a favore della Parrocchia di S. Michele in Comeana, con riferimento a beni dislocati nel Comune di Carmignano al Foglio 37 (≠ 35).
Nota di Trascrizione del 16-07-1993 Reg. Gen. XXX Reg. Part. XXX, quale "acquisto di legato", a favore della Parrocchia di S. Michele in Comeana, con riferimento a beni dislocati nel Comune di Carmignano al Foglio 37 (≠ 35).

Per completezza sono stati reperiti anche i seguenti atti, riguardanti alcuni beni ereditati (non oggetto di pignoramento), ma rappresentativi dell'accettazione tacita di eredità dell'intero patrimonio (Artt.475 e 476 cc), distinti per province:

1) **Atto di compravendita**, stipulato il 06-07-1989, rogato dal **Dott. XXX XXX**, Repertorio n.114339 Fascicolo n.1986 (indicato nella Certificazione Notarile del Dott. XXX), secondo cui i Sigg. XXX XXX e XXX XXX, dichiaravano che le Particelle 41, 42, 44, 45, 46, 49 e 93 del Foglio 35 poste in località Comeana (ma tutte non oggetto di

pignoramento), pervenivano loro per successione testamentaria del 22-09-1988 della Sig.ra XXX XXX (ALLEGATO 21), come da Nota di Trascrizione n.2 del 15-07-1989 Reg. Gen. XXX Reg. Part. XXX (ALLEGATO 17). La compravendita riguardava beni posti nel Comune di Carmignano (PO).

- 2) **Atto di compravendita**, stipulato il 10-05-1989, rogato dal **Dott. XXX XXX**, Repertorio n.42016 Fascicolo n.10875, secondo cui i Sigg. XXX XXX e XXX XXX, dichiaravano di "accettare l'eredità loro relitta" dalla Sig.ra XXX XXX "in virtù di testamento olografo" del 22-09-1988 (ALLEGATO 22), registrato a Firenze il 19-05-1989 al n.XXX, come da Nota di Trascrizione del 15-05-1989 Reg. Gen. XXX Reg. Part. XXX (ALLEGATO 17). La compravendita riguardava beni posti nel Comune di XXX XXX (FI).

Si precisa infatti, nel Quadro D della Nota di **Trascrizione del 15-07-1989**, che tale atto è "uno degli atti che importano ai sensi dell'Art.476 del Codice Civile accettazione tacita dell'eredità di _____ . .], la cui eredità si è devoluta in forza di testamento olografo pubblicato dal notaio XXX XXX registrato a Firenze il 04-10-1988 al n.6106".

Alcune osservazioni:

- a. nel **Testamento olografo**, datato 20-09-1985, si legge che la Sig.ra XXX XXX lasciava in eredità ai suoi nipoti adottivi, Sigg. XXX XXX e XXX XXX, il suo intero patrimonio, senza specificare di quali beni trattasi;
- b. nel Quadro D della Nota di **Trascrizione del 15-04-1991** (riferita alla Successione), si legge che i Sigg. XXX XXX e XXX XXX risultavano essere "figli adottivi" della Sig.ra XXX XXX, in contrasto con quanto indicato nel testamento del 1985, in cui venivano definiti "nipoti" adottivi;
- c. nell'atto di **Compravendita del 2003** si legge che i fabbricati in oggetto "sono stati costruiti anteriormente al primo settembre 1967 e che da tale data non hanno subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto provvedimenti di concessione o autorizzazione";
- d. nell'atto di **Compravendita del 2003** si legge che "in ordine ai precari manufatti agricoli realizzati dal Sig. XXX XXX su porzione dei terreni trasferiti [...]:
 - detti manufatti sono stati realizzati in totale assenza di concessione edilizia;
 - [...] per gli stessi è stata, dallo stesso Sig. XXX XXX, inoltrata al Comune di Carmignano in data 27-09-1986 (prot. n.858, n. prog. 0718977508) istanza di concessione in sanatoria [...] per la quale è stato provveduto al pagamento dell'intera oblazione dovuta [...].
 - [...] i manufatti sopra richiamati non sono soggetti ad alcuno dei vincoli previsti dall'Art.32, c.3, del L.47/1985, ma che in ogni caso, considerato che l'area

circostante risulta compresa nel perimetro interessato da vincolo paesaggistico ed idrogeologico ai sensi del DLgs 490/99, [...] in data 30-12-2003 sono state inviate alla Sovrintendenza dei Beni Ambientali ed Architettonici ed al Corpo Forestale dello Stato istanze di rilascio di parere favorevole ai sensi della L.662/1996;

- e. niente si legge in merito ad eventuali servitù;
- f. essendo l'atto di accettazione tacita di eredità del notaio XXX XXX datato ante 03-08-2003 (ovvero 20 anni prima della trascrizione del pignoramento), con riferimento al patrimonio ereditato nel Comune di Carmignano, lo stesso può definirsi **l'atto di provenienza ultraventennale cercato.**

Si riepilogano di seguito gli atti di provenienza stipulati:

NOTAIO	XXX XXX	XXX XXX
DATA	30-12-2003	22-09-1988
REPERTORIO	n.298364	n.40146
RACCOLTA/FASCICOLO	n.16473	n.10444
ATTO DI	Compravendita	Pubblicazione di testamento olografo
VENDITORE/ ASSEGNANTE (contro)	XXX XXX (1/2 piena proprietà) XXX XXX (1/2 piena proprietà)	XXX XXX (1/1 piena proprietà)
ACQUIRENTE/ ASSEGNATARIO (a favore)	XXX XXX (1/1 piena proprietà)	XXX XXX (1/2 piena proprietà) XXX XXX (1/2 piena proprietà)
UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA/ ASSEGNAZIONE	Complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica ed un appezzamento terreno di 45.000 mq, nel Comune di Carmignano, Strada vicinale delle Mortelle. Al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano: <u>Foglio 35 Particella 20 Subb. 1, 2, 3, 8, 9 e Particella 19 Subb. 4, 5, 6, 7, 10.</u> Al Catasto Terreni del Comune di Carmignano: <u>Foglio 35 Particelle 21, 80, 81, 348.</u>	Intero patrimonio
VALORE BENE/ PREZZO DI VENDITA	1.085.000,00 Euro totali (di cui 1.035.000,00 Euro per i fabbricati)	100.000 Lire totali
IPOTECHE PENDENTI	nessuna	-
ALLEGATI	A = ?? B = Certificato Destinazione Urbanistica	-

3.3 COMPROPRIETARI

Da quanto reperito *non si riscontrano comproprietari*. Pertanto la piena proprietà, per la quota di 1/1 dei beni pignorati, risulta effettivamente in capo alla società esecutata.

3.4 VERIFICA DI CONTINUITA'

Da quanto reperito si evince la *continuità di titolarità sui beni esaminati per oltre 20 anni*, a dimostrazione della reale proprietà dei beni pignorati in capo all'esecutata.

06-09-1988	22-09-1988	03-08-2003	30-12-2003	03-08-2023	OGGI
Mortis causa XXX XXX	Pubblicazione del testamento olografo	20 anni prima della trascrizione dell'atto di pignoramento	Compravendita Notaio XXX	Trascrizione dell'atto di pignoramento	-
XXX XXX (1/1 piena proprietà)	XXX XXX (1/2 piena proprietà) XXX XXX (1/2 piena proprietà)		XXX XXX (1/1 piena proprietà)		

3.5 ULTERIORI ATTI CORRELATI ALLA PROCEDURA

Nella presente procedura sono rilevanti anche i seguenti ATTI BANCARI (§ 1.1):

- 1) **Contratto di apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria**, stipulato il 30-12-2003, rogato dal **Dott. XXX XXX**, Repertorio n.298365 Raccolta n.16474, in favore della XXX XXX in persona del Sig. XXX XXX (parte mutuante), contro la XXX XXX in persona dei Sigg. XXX XXX, XXX XXX e XXX XXX (parte mutuataria e fidejussori) (ALLEGATO 23), registrato a Prato il 15-01-2004 al n.XXX, come da Nota di Iscrizione n.48 del 14-01-2004 Reg. Gen. XXX Reg. Part. XXX.
→ Segue Annotazione Reg. Part. XXX del 23-05-2011 per Cancellazione totale.
- 2) **Contratto di mutuo fondiario**, stipulato il 29-07-2005, rogato dal **Dott. XXX XXX**, Repertorio n.321071 Raccolta n.19131, in favore della XXX XXX in persona del Sig. Maurizio Paci (parte mutuante), contro la XXX XXX in persona dei Sigg. XXX XXX e XXX XXX (parte mutuataria), e contro inoltre i Sigg. XXX XXX e XXX XXX (quali fidejussori) (ALLEGATO 24), registrato a Prato il 02-08-2005 al n.XXX, come da Nota di Iscrizione n.21 del 04-08-2005 Reg. Gen. XXX Reg. Part. XXX.

Seguono le seguenti Annotazioni:

Annotazione n.	del	Reg. Part.	Reg. Gen.	per	Beni svincolati
17	09-03-2010	XXX	XXX	Restrizione beni	F35 P367 S2 (abitazione) F35 P367 S3 (fienile) F35 P367 S4
46	09-11-2012	XXX	XXX	Restrizione beni	F35 P19 S502 (abitazione) F35 P19 S529 (ente urbano) F35 P19 S533 (ente comune) F35 P393 (terreno)
2	30-01-2013	XXX	XXX	Restrizione beni	F35 P19 S537 (abitazione) F35 P19 S523 (posto auto) F35 P19 S524 (posto auto)
42	25-02-2013	XXX	XXX	Riduzione di somma	-
43	25-02-2013	XXX	XXX	Restrizione beni	F35 P19 S500 (abitazione)
6	06-05-2013	XXX	XXX	Restrizione beni	F35 P19 S534 (abitazione) F35 P19 S525 (posto auto) F35 P19 S526 (posto auto)
15	09-05-2013	XXX	XXX	Restrizione beni	F35 P19 S539 (abitazione) F35 P19 S509 (posto auto) F35 P19 S527 (posto auto) F35 P396 (terreno) F35 P398 (terreno)
1	24-06-2014	XXX	XXX	Restrizione beni	F35 P19 S531 (abitazione) F35 P19 S518 (posto auto) F35 P403 (terreno) F35 P405 (terreno)
43	30-04-2015	XXX	XXX	Restrizione beni	F35 P19 S540 (abitazione) F35 P19 S519 (posto auto) F35 P19 S520 (posto auto)

- 3) **Consolido e svincolo ipotecario**, stipulato il 08-02-2013, rogato dal **Dott. XXX XXX**, Repertorio n.44097 Raccolta n.21229, in favore della XXX XXX, in persona del Sig. XXX XXX, contro la XXX XXX in persona del Sig. XXX XXX (parte mutuataria), e contro inoltre i Sigg. XXX XXX e XXX XXX (quali fidejussori) (ALLEGATO 25), registrato a Prato il 18-02-2013 al n.XXX, come da Annotazione n.42 del 25-02-2013 Reg. Gen. XXX Reg. Part. XXX, riferite al suddetto mutuo fondiario del 2005.

Alcune osservazioni sugli atti reperiti:

- a. nell'atto di Consolido e svincolo ipotecario del 2013 si legge che:
- il mutuo erogato nel 2005 veniva consolidato al minor importo di 1.738.000,00 Euro,
 - veniva ulteriormente svincolato il bene ipotecato F35 P19 S500 (ex fienile).

Si riepilogano gli atti bancari correlati ai beni pignorati:

NOTAIO	XXX XXX	XXX XXX	XXX XXX
DATA	30-12-2003	29-07-2005	08-02-2013
REPERTORIO	n.298365	n.321071	n.44097
RACCOLTA / FASCICOLO	n.16474	n.19131	n.21229

ATTO / CONTRATTO DI	Apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria	Mutuo fondiario	Consolido e svincolo ipotecario
EROGANTE	XXX XXX	XXX XXX	XXX XXX
MUTUATARIO / BENEFICIARIO	XXX XXX	XXX XXX	XXX XXX
FIDEIUSSORI / TERZI DATORI D'IPOTECA / GARANTI	XXX XXX XXX XXX XXX XXX	XXX XXX XXX XXX	
UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI IPOTECA	Comune di Carmignano - Strada vicinale delle Mortelle. Complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica ed un appezzamento terreno di 45.000 mq. Al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano: <u>Foglio 35 Particella 20 Subb. 1, 2, 3, 8, 9 e Particella 19 Subb. 4, 5, 6, 7, 10.</u> Al Catasto Terreni del Comune di Carmignano: <u>Foglio 35 Particelle 21, 80, 81, 348.</u>	Comune di Carmignano - Strada vicinale delle Mortelle. Complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica ed un appezzamento terreno di 45.000 mq. Al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano: <u>Foglio 35 Particella 20 Subb. 1, 2, 3, 8, 9 e Particella 19 Subb. 4, 5, 6, 7, 10.</u> Al Catasto Terreni del Comune di Carmignano: <u>Foglio 35 Particelle 21, 80, 81, 348.</u>	Complemento alla <u>Restrizione beni</u> indicata nella tabella sopra.
QUOTE DI PROPRIETA'	1/1	1/1	1/1
IMPORTO MUTUATO / VALORE BENI	750.000,00 Euro	2.400.000,00 Euro (di cui 786.000,00 Euro come 1° acconto)	1.738.000,00 Euro
GARANZIA IPOTECARIA / IPOTECA CANCELLATA	Ipoteca volontaria di 1° grado sui beni indicati per la somma di 1.5000.000,00 Euro	Ipoteca volontaria di 2° grado sui beni indicati per la somma di 4.800.000,00 Euro	
ULTERIORI IPOTECHE		Ipoteca di 1° grado iscritta a Prato il 14-01-2004 R.P. 130 per finanziamento della Cariprato di 750.000,00 Euro di capitale	Stesse condizioni del contratto di mutuo del 29-07-2005
DURATA	2 anni (rate semestrali)	10 anni (rate semestrali)	
ASSICURAZIONE SUGLI IMMOBILI	Beni ipotecati assicurati contro il rischio di incendio, scoppio e caduta di fulmini	Beni ipotecati assicurati contro il rischio di incendio, scoppio e caduta di fulmini	
FIDEIUSSIONE	Con vincolo di solidarietà e indivisibilità	Con vincolo di solidarietà e indivisibilità	

Nella presente procedura sono infine rilevanti anche le seguenti CONVENZIONI:

- 1) **Convenzione edilizia**, stipulata il 03-10-2007, rogata dal **Dott. XXX XXX**, Repertorio n.341867 Raccolta n.23467, in favore del Comune di Carmignano in persona dell'Ing. XXX XXX, contro la XXX XXX in persona dei Sigg. XXX XXX e XXX XXX (ALLEGATO 26), registrato a Prato il 09-10-2007 al n.XXX, come da Nota di Trascrizione n.56 del 09-10-2007 Reg. Gen. XXX Reg. Part. XXX.
- 2) **Compravendita con costituzione di servitù sotto condizione sospensiva**, stipulata il 28-12-2012, rogata dal **Dott. XXX XXX**, Repertorio n.7766 Raccolta n.2704, in favore dei Sigg.

XXX XXX e XXX XXX, contro la XXX XXX (ALLEGATO 27), registrata a Firenze 1 il 02-01-2013 al n.XXX, come da Nota di Trascrizione n.38 del 04-01-2013 Reg. Gen. XXX Reg. Part. XXX.

- 3) **Compravendita sottoposta a condizione sospensiva**, stipulata il 29-04-2013, rogata dal **Dott. XXX XXX**, Repertorio n.56637 Raccolta n.14469, in favore dei Sigg. XXX XXXe XXX XXX, contro la XXX XXX (ALLEGATO 28), registrata a Firenze il 03-05-2013 al n.XXX, come da Nota di Trascrizione n.36 del 07-05-2013 Reg. Gen. XXX Reg. Part. XXX.

Alcune osservazioni sugli atti reperiti:

a. nella Convenzione del 2007 si legge che:

- la XXX XXX chiedeva autorizzazione ad un Piano di Recupero (istanza del 09-03-2006 prot. n.6246), sulle Particelle 19 e 20 (fabbricati), 21 e 351 (terreni);
- il fabbricato a corte con torre e l'ex fienile, risalenti al Medioevo, erano tutelati ai sensi dell'Art.10 DLgs n.42/2004 con Provvedimento di Dichiarazione di Interesse Culturale del 29-05-2006;
- la convenzione riguardava n.3 annessi agricoli ed un resede di pertinenza;
- l'area ricadeva in parte in zona A ed in parte in zona E1;
- l'edificio principale denominato "*Il Colombaione*" era individuato come edificio di interesse architettonico documentale;
- la Sovrintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio aveva espresso parere favorevole alla realizzazione del Piano di Recupero, con comunicazione del 25-07-2006 n.9529 (prog. 34/2006/II);
- detto Piano di Recupero era stato adottato con Delibera n.9 del 16/02/2007;
- la XXX XXX si obbligava ad assolvere gli oneri di urbanizzazione primaria;
- la XXX XXX si obbligava a costituire a favore del Comune di Carmignano:
 - i. il diritto di mantenere per 50 anni l'unità immobiliare, composta da piani terra e primo e facente parte del nuovo edificio UMI1, e suo resede;
 - ii. il diritto di pascolo su un appezzamento di terreno agricolo, adiacente all'u.i. sopra indicata, esteso per 1,5 ettari ed identificato come porzione delle Particelle 21, 80, 348 (ex 80), 351 (ex 81);
 - iii. il diritto di mantenere per 50 anni il nuovo annesso agricolo, ad uso ricovero animali, di superficie 50 mq, realizzato sul terreno sopra indicato;

b. nella Compravendita con costituzione di servitù sotto condizione sospensiva del notaio XXX del 2012 si legge che:

- la XXX XXX vendeva un appartamento e due posti auto, rispettivamente identificati al Catasto Urbano con F35 P19 S537 (abitazione) e S523, S524 (n.2 posti auto);

- parte venditrice costituiva, a carico dei beni di sua proprietà F35 P19 S539 (abitazione) e S521, S522 (n.2 posti auto), una servitù di accesso e passaggio per il mantenimento e la manutenzione della vasca di fitodepurazione e delle fosse settiche a servizio del fabbricato di cui facevano parte le u.i. compravendute;
- il **fondo dominante** era rappresentato da F35 P19 S537 (abitazione), S523 (posto auto), S524 (posto auto);
- il **fondo servente** era un terreno adiacente all'area di pertinenza del fabbricato di cui fanno parte le u.i. compravendute, confinante con residua proprietà di parte venditrice su più lati e con posti auto scoperti, rappresentati rispettivamente da F35 P19 P389 (terreno), S521 (posto auto), S522 (posto auto);

c. nella Compravendita sottoposta a condizione sospensiva del notaio XXX del 2013 si legge che:

- la XXX XXX vendeva un appartamento e due posti auto, rispettivamente identificati al Catasto Urbano con F35 P19 S534 (abitazione) e S525, S526 (n.2 posti auto);
- parte venditrice costituiva, a carico dei beni di sua proprietà F35 P19 S539 (abitazione) e S521, S522 (n.2 posti auto), una servitù di accesso e passaggio per il mantenimento e la manutenzione della vasca di fitodepurazione e delle fosse settiche a servizio del fabbricato di cui fanno parte le u.i. compravendute;
- il **fondo dominante** era rappresentato da F35 P19 S534 (abitazione), S525 (posto auto), S526 (posto auto);
- il **fondo servente** era rappresentato da F35 P19 S521 (posto auto), S522 (posto auto) e P389 (terreno).

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI (Q.4-5)

4.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI DAGLI ATTI

Da una prima valutazione cartacea, in base agli atti ufficiali a disposizione, si riportano le descrizioni dei beni pignorati, derivanti rispettivamente:

A. dall'Atto di Pignoramento (datato 27-06-2023):

complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica, in mediocre stato di manutenzione e conservazione, composti da complessive dieci unità immobiliari e disposti rispettivamente su quattro piani fuori terra, oltre seminterrato (il primo), e su due piani fuori terra (il secondo), con annessi resedi esclusivi pertinenziali ed un appezzamento di terreno avente destinazione agricola ed un superficie complessiva di circa mq. 45.000 (quarantacinquemila) su porzione del quale – esattamente su parte della particella 81 – insistono alcuni manufatti precari, ad uso agricolo, realizzati dal Sig. XXX XXX, occupante del fondo.

I beni sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano nel Foglio 35 dalle Particelle:

- 20, sub.1, cat.A/4, cl. 4, vani 4,5, R.C. Euro 336,99,
- 20, sub.2, cat.A/4, cl. 4, vani 3,5, R.C. Euro 262,10,
- 20, sub.3, cat.A/4, cl. 4, vani 8, R.C. Euro 599,09,
- 19, sub.4, cat.A/4, cl. 4, vani 2,5, R.C. Euro 187,22,
- 19, sub.5, cat.A/4, cl. 4, vani 2,5, R.C. Euro 187,22,
- 19, sub.6, cat.A/4, cl. 4, vani 9,5, R.C. Euro 711,42,
- 19, sub.7, cat.A/4, cl. 4, vani 5, R.C. Euro 374,43,
- 20, sub.8, cat.A/4, cl. 4, vani ?, R.C. Euro 636,53,
- 20, sub.9, cat.A/4, cl. 4, vani 3, R.C. Euro 224,66,
- 19, sub.10, cat.A/4, cl. 4, vani 4, R.C. Euro 299,55.

I beni sono rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Carmignano nel Foglio 35 dalle Particelle:

- 21, mq.17.000, seminativo arborato, classe 5, R.D. Euro 10,54, R.A. Euro 12,29,
- 80, mq.11.300, uliveto, classe 3, R.D. Euro 17,51, R.A. Euro 26,26,
- 81, mq.11.840, seminativo arborato, classe 4, R.D. Euro 15,29, R.A. Euro 18,34,
- 348, mq.5.480, seminativo, classe 4, R.D. Euro 8,49, R.A. Euro 9,91.

B. dall'ultima Compravendita (datata 30-12-2003):

complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica, in mediocre stato di manutenzione e conservazione, composti da complessive dieci unità immobiliari e disposti rispettivamente su quattro piani fuori terra, oltre seminterrato (il primo), e su due piani fuori terra (il secondo), con annessi resedi esclusivi pertinenziali ed un appezzamento di terreno avente destinazione agricola ed una superficie complessiva di circa mq.45.000 (quarantacinquemila), su porzione del quale – esattamente su parte della particella 81 – insistono alcuni manufatti precari, ad uso agricolo, realizzati dal Sig. XXX XXX, occupante il fondo secondo quanto infra precisato; confini: via Molino d'Elsana, XXX XXX, strada vicinale della Mortelle, salvo altri.

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Carmignano, le unità immobiliari costituenti i descritti fabbricati risultano rappresentate nel foglio di mappa 35, con i seguenti dati:

- particella 20, sub.1, cat.A/4, cl. 4, vani 4,5, R.C. Euro 336,99,
- particella 20, sub.2, cat.A/4, cl. 4, vani 3,5, R.C. Euro 262,10,
- particella 20, sub.3, cat.A/4, cl. 4, vani 8, R.C. Euro 599,09,
- particella 19, sub.4, cat.A/4, cl. 4, vani 2,5, R.C. Euro 187,22,
- particella 19, sub.5, cat.A/4, cl. 4, vani 2,5, R.C. Euro 187,22,
- particella 19, sub.6, cat.A/4, cl. 4, vani 9,5, R.C. Euro 711,42,
- particella 19, sub.7, cat.A/4, cl. 4, vani 5, R.C. Euro 374,43,
- particella 20, sub.8, cat.A/4, cl. 4, vani 8,5, R.C. Euro 636,53,
- particella 20, sub.9, cat.A/4, cl. 4, vani 3, R.C. Euro 224,66,
- particella 19, sub.10, cat.A/4, cl. 4, vani 4, R.C. Euro 299,55.

[...]

Al Catasto Terreni del Comune di Carmignano, i terreni in oggetto risultano rappresentati nel foglio di mappa 35, con i seguenti dati:

- particella 21, mq.17.000, seminativo arborato, classe 5, R.D. Euro 10,54, R.A. Euro 12,29,
- particella 80, mq.11.300, uliveto, classe 3, R.D. Euro 17,51, R.A. Euro 26,26,
- particella 81, mq.11.840, seminativo arborato, classe 4, R.D. Euro 15,29, R.A. Euro 18,34,
- particella 348 (ex 43/b), mq.5.480, seminativo, classe 4, R.D. Euro 8,49, R.A. Euro 9,91.

Da entrambi gli atti non è possibile desumere alcuna descrizione dei singoli due beni fabbricati pignorati, in quanto venivano compravenduti dei beni più ampi da ristrutturare e da frazionare/fondere, oltre a limitrofi appezzamenti di terreno. Dagli atti si evincono il Comune, gli estremi catastali, i confini, i livelli dei fabbricati, l'estensione e la tipologia dei terreni, mentre non si indicano la località, l'indirizzo con i relativi civici, la tipologia di edificio, la distribuzione dei vani, gli accessi, le servitù, la presenza di accessori, ecc..

Pertanto dagli atti sopra esaminati, i beni pignorati non sono facilmente individuabili; ad ogni modo gli stessi sono stati univocamente identificati, con l'aiuto delle indicazioni catastali e dei sopralluoghi alla presenza dei rappresentanti della società esecutata.

4.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dall'Agenzia del Territorio di Prato, tramite il portale Sister, è stata *in primis* recuperata la **visura attuale per soggetto** a nome della XXX XXX (ALLEGATO 29), la quale risulta avere intestati:

A. n.10 immobili al catasto fabbricati nel Comune di Carmignano (rendita catastale totale: 1.331,49 Euro):

N.	INDIRIZZO	CIVICO	ESTREMI CATASTALI	LIVELLO	CARATTERISTICHE CATASTALI	STATO PROCEDURA
1	Via Mortelle	nc	F35 P19 S512	piano T	cat. C6, consistenza 12 mq	PIGNORATO
2	Via Mortelle	nc	F35 P19 S513	piano T	cat. C6, consistenza 12 mq	PIGNORATO
3	Via Mortelle	nc	F35 P19 S514	piano T	cat. C6, consistenza 12 mq	PIGNORATO
4	Via Mortelle	nc	F35 P19 S515	piano T	cat. C6, consistenza 12 mq	PIGNORATO
5	Via Mortelle	nc	F35 P19 S516	piano T	cat. C6, consistenza 12 mq	PIGNORATO
6	Via Mortelle	nc	F35 P19 S517	piano T	cat. C6, consistenza 12 mq	PIGNORATO
7	Via Mortelle	nc	F35 P19 S521	piano T	cat. C6, consistenza 13 mq	PIGNORATO
8	Via Mortelle	nc	F35 P19 S522	piano T	cat. C6, consistenza 13 mq	PIGNORATO
9	Via Mortelle	nc	F35 P19 S541	piano S1	cat. A2, vani 3,5 sup. totale 101 mq sup. interna 87 mq	PIGNORATO

10	Via Mortelle	nc	F35 P367 S1	piano T-1	cat. A3, vani 7 sup. totale 132 mq sup. interna 117 mq	PIGNORATO
----	--------------	----	-------------	-----------	--	-----------

B. n.4 immobili al catasto terreni nel Comune di Carmignano (superficie totale: 30.717 mq; reddito dominicale: 34,87 Euro; reddito agrario: 46,62 Euro):

N.	ESTREMI CATASTALI	QUALITA'	ESTENSIONE	STATO PROCEDURA
1	F35 P402	seminativo	3.865 mq	PIGNORATO
2	F35 P404	seminativo arborato	12.976 mq	PIGNORATO
3	F35 P80	uliveto	11.300 mq	PIGNORATO
4	F35 P391	seminativo arborato	2.576 mq	PIGNORATO

E' stato reperito l'**estratto di mappa** (ALLEGATO 30), in scala originale 1:2.000, in cui sono state evidenziate:

- in blu le particelle sede dei fabbricati pignorati: Foglio 35 Particelle 19 e 367,
- in rosso le particelle sede dei terreni pignorati: Foglio 35 Particelle 80, 391, 402 e 404.

Per ciascuno dei due fabbricati, sede delle due abitazioni, sono stati reperiti:

A. Via Mortelle 10 (F35 P367 S1) (ALLEGATO 31):

- **elaborato planimetrico** del 23-11-2009, in cui si riporta la suddivisione grafica in subalterni, corrispondente allo stato attuale;
- **elenco immobili fabbricati** in cui si elencano i n.4 subalterni costituenti l'intero fabbricato, distinti in Subb. 1 (abitazione - pignorata), 2 (abitazione - non pignorata), 3 (magazzino - non pignorato), 4 (bene comune non censibile ai Subb. 2 e 3 - non pignorato);
- **elenco dei subalterni assegnati** in cui si elencano i n.4 subalterni costituenti l'intero fabbricato, distinti in Subb. 1 (abitazione - pignorata), 2 (abitazione - non pignorata), 3 (magazzino - non pignorato), 4 (bene comune non censibile ai Subb. 2 e 3 - non pignorato).

B. Via Mortelle 7 (F35 P19 S541) (ALLEGATO 32):

- **elaborato planimetrico** del 24-11-2014, in cui si riporta la suddivisione grafica in subalterni, corrispondente allo stato attuale;
- **elenco immobili fabbricati** in cui si elencano i n.49 subalterni costituenti l'intero fabbricato, in cui si ritrovano i beni pignorati: Subb. 512 (posto auto scoperto), 513 (posto auto scoperto), 514 (posto auto scoperto), 515 (posto auto scoperto), 516 (posto auto scoperto), 517 (posto auto scoperto), 521 (posto auto scoperto), 522 (posto auto scoperto), 541 (abitazione);
- **elenco dei subalterni assegnati** in cui si elencano i n.49 subalterni costituenti l'intero fabbricato, in cui si ritrovano i beni pignorati: Subb. 512 (posto auto scoperto), 513 (posto auto scoperto), 514 (posto auto scoperto), 515 (posto auto scoperto), 516 (posto auto scoperto), 517 (posto auto scoperto), 521 (posto auto scoperto), 522 (posto auto scoperto), 541 (abitazione).

Per i beni pignorati sono state poi reperite le **visure storiche**, distinguendo tra:

- **catasto fabbricati**: Foglio 35 Particella 367 Sub. 1, Particella 19 Subb. 541, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 521, 522 e corrispondenti particelle al catasto terreni (ALLEGATO 33);
- **catasto terreni**: Foglio 35 Particelle 80, 391, 402, 404 (ALLEGATO 34).

Dalla **visura della Particella 367 Sub.1** si evince che il bene:

- a) al catasto terreni corrisponde alla particella 367
- b) ricade in categoria A3 (abitazione)
- c) ha una rendita catastale di 704,96 Euro
- d) ha indirizzo Via Mortelle senza numero civico
- e) è dislocato su due livelli: terra e primo
- f) ha una consistenza di 7 vani
- g) ha una superficie totale di 132 mq
- h) ha una superficie di 117 mq, escluse le aree scoperte
- i) deriva dalla costituzione del 23-11-2009
- j) ha come unico intestato catastale la XXX XXX, con diritto di piena proprietà per la quota 1/1, dal 23-11-2009.

Dalla **visura della Particella 19 Sub.541** si evince che il bene:

- k) al catasto terreni corrisponde alle particelle 19 e 393
- l) ricade in categoria A2 (abitazione)
- m) ha una rendita catastale di 388,63 Euro
- n) ha indirizzo Via Mortelle senza numero civico
- o) è dislocato su un livello: seminterrato

- p) ha una consistenza di 3,5 vani
- q) ha una superficie totale di 101 mq
- r) ha una superficie di 87 mq, escluse le aree scoperte
- s) deriva dal frazionamento – fusione del 24-11-2014 dei Subb.532 e 538
- t) ha come unico intestato catastale la XXX XXX, con diritto di piena proprietà per la quota 1/1, dal 24-11-2014.

Dalla **visura della Particella 19 Subb. 512, 513, 514, 515, 516, 517** si evince che i beni:

- a) al catasto terreni corrispondono alle particelle 19 e 393
- b) ricadono in categoria C6 (posto auto scoperto)
- c) hanno ciascuno una rendita catastale di 29,13 Euro
- d) hanno indirizzo Via Mortelle senza numero civico
- e) sono dislocati su un livello: terra
- f) hanno ciascuno una superficie totale di 12 mq
- g) hanno come unico intestato catastale la XXX XXX, con diritto di piena proprietà per la quota 1/1, dal 23-07-2012 (ovvero dal 30-12-2003 atto di compravendita).

Dalla **visura della Particella 19 Subb. 521, 522** si evince che i beni:

- a) al catasto terreni corrispondono alle particelle 19 e 393
- b) ricadono in categoria C6 (posto auto scoperto)
- c) hanno ciascuno una rendita catastale di 31,56 Euro
- d) hanno indirizzo Via Mortelle senza numero civico
- e) sono dislocati su un livello: terra
- f) hanno ciascuno una superficie totale di 13 mq
- g) hanno come unico intestato catastale la XXX XXX, con diritto di piena proprietà per la quota 1/1, dal 23-07-2012 (ovvero dal 30-12-2003 atto di compravendita).

Dalla **visura della Particella 80** si evince che il bene:

- a) ricade nella qualità uliveto
- b) ha un reddito dominicale di 17,51 Euro
- c) ha un reddito agrario di 26,26 Euro
- d) ha una superficie di 11.300 mq
- e) ha come unico intestato catastale la XXX XXX, con diritto di piena proprietà per la quota 1/1, dal 30-12-2003.

Dalla **visura della Particella 391** si evince che il bene:

- a) ricade nella qualità seminativo arborato
- b) ha un reddito dominicale di 3,33 Euro
- c) ha un reddito agrario di 3,99 Euro

- d) ha una superficie di 2.576 mq
- e) ha come unico intestato catastale la XXX XXX, con diritto di piena proprietà per la quota 1/1, dal 30-12-2003.

Dalla **visura della Particella 402** si evince che il bene:

- a) ricade nella qualità seminativo
- b) ha un reddito dominicale di 5,99 Euro
- c) ha un reddito agrario di 6,99 Euro
- d) ha una superficie di 3.865 mq
- e) ha come unico intestato catastale la XXX XXX, con diritto di piena proprietà per la quota 1/1, dal 30-12-2003.

Dalla **visura della Particella 404** si evince che il bene:

- f) ricade nella qualità seminativo arborato
- g) ha un reddito dominicale di 8,04 Euro
- h) ha un reddito agrario di 9,38 Euro
- i) ha una superficie di 12.976 mq
- j) ha come unico intestato catastale la XXX XXX, con diritto di piena proprietà per la quota 1/1, dal 30-12-2003.

TIPO DI COLTURA	IDENTIFICATIVO CATASTALE	SUPERFICIE TOTALE
uliveto	F35 P80	11.300 mq
seminativo arborato	F35 P391	2.576 mq
seminativo	F35 P402	3.865 mq
seminativo arborato	F35 P404	12.976 mq
TOTALE		30.717 mq

Per i beni pignorati (catasto fabbricati: abitazioni + posti auto scoperti) sono state infine reperite le **planimetrie catastali** (ALLEGATO 35).

Dalla **planimetria della Particella 367 Sub. 1** si evince che:

- a) trattasi di un'abitazione civile;
- b) il bene ha indirizzo Via Mortelle senza numero civico a Carmignano;
- c) la planimetria veniva redatta in scala 1:200, dal Geom. XXX XXX, in data 23-11-2009;
- d) la planimetria ritrae il piano terra (abitazione) ed il piano primo (abitazione);
- e) la distribuzione interna dei vani consiste in 5 vani, oltre a due bagni, un ripostiglio sottoscala, due disimpegni ed un vano scala;
- f) è presente anche un resede esclusivo di pertinenza, adiacente all'abitazione.

Dalla **planimetria della Particella 19 Sub. 541** si evince che:

- a) trattasi di un'abitazione civile;
- b) il bene ha indirizzo Via Mortelle senza numero civico a Carmignano;
- c) la planimetria veniva redatta in scala 1:200, dal Geom. XXX XXX, in data 24-11-2014;
- d) la planimetria ritrae il piano seminterrato (abitazione);
- e) la distribuzione interna dei vani consiste in 2 vani, oltre ad un bagno, due ripostigli ed un disimpegno;
- f) è presente anche un resede esclusivo di pertinenza, adiacente all'abitazione, oltre ad un resede esclusivo distaccato dall'abitazione.

Dalla **planimetria della Particella 19 Subb. 512, 513, 514, 515, 516, 517, 521, 522** si evince che:

- a) trattasi ciascuno di un posto auto scoperto;
- b) i beni hanno tutti indirizzo Via Mortelle senza numero civico a Carmignano;
- c) tutte le planimetrie venivano redatte in scala 1:200, dal Geom. XXX XXX, in data 23-07-2012;
- d) tutte le planimetrie ritraggono solo il piano terra;
- e) tutte le consistenze oscillano tra 12 e 13 mq.

Per completezza è stata reperita anche la **visura storica della Particella 19 Sub. 533** (ALLEGATO 36), ovvero delle parti a comune del condominio di Via Mortelle n.7, da cui si evince che:

- a) al catasto terreni corrisponde alle particelle 19 e 393
- b) ricade nella tipologia di bene comune non censibile – Partita speciale A
- c) ha indirizzo Via Mortelle senza numero civico
- d) è dislocata su un livello: terra.

4.2.1 STORIA CATASTALE

Per completezza si riporta di seguito, per ogni bene pignorato, la successione dei dati identificativi:

FABBRICATI

L'u.i. **Part. 367 Sub.1** è stata costituita il 23-11-2009 con Tipo Mappale n.125299 e deriva dalla **Part.351** (fabbricato), a sua volta costituita il 18-12-2006 con Frazionamento e Fusione n.79788 e derivante dalla **Part.81** (terreno).

Part.81 (terreno)	2006 → Frazionamento	Part.351 (terreno) Part.352 Part.353 Part.354	2009 → Tipo Mappale	Part.367 Sub.1 (fabbricato)
----------------------	----------------------------	---	---------------------------	--

L'u.i. **Part. 19 Sub.541** è stata costituita il 24-11-2014 con Frazionamento e Fusione n.55495 e deriva dal **Sub.538** (fabbricato), a sua volta costituito il 19-11-2012 con Frazionamento e Fusione n.93441 e derivante dal **Sub.508** (fabbricato), a sua volta costituito il 23-07-2012 con

Frazionamento e Fusione n.66364 e derivante dalla **Part. 20 Sub.2** (fabbricato rurale), a sua volta accampionato (accatastato da fabbricato rurale a fabbricato urbano) il 05-11-2003 con Tipo mappale n.99107 e costituito il 23-12-2003 con Frazionamento e Fusione n.114158. Per completezza si allegano gli elaborati planimetrici e le planimetrie che si sono succedute nel tempo (ALLEGATO 37).

Part.20 Sub.2 (fabbricato rurale)	2003 → Frazionamento + Tipo mappale	Part.20 Sub.2 (fabbricato)	2012 → Frazionamento	Part.19 Sub.508 (fabbricato)	2012 → Frazionamento	Part.19 Sub.538 (fabbricato)	2014 → Frazionamento	Part.19 Sub.541 (fabbricato)
--	---	----------------------------------	----------------------------	------------------------------------	----------------------------	------------------------------------	----------------------------	---

TERRENI

La **Part. 80** (oggi di 11.300 mq) dal 1939 ad oggi non è mai stata variata.

La **Part. 391** (oggi di 2.576 mq) dal 1939 ad oggi è stata variata nel seguente modo:

Part.81 (11.840 mq)	2006 → Frazionamento	Part.351 (11.611 mq) Part.352 Part.353 Part.354	2009 → Tipo Mappale	Part.21 Part.352 Part.368 (9.771 mq)	2012 → Frazionamento	Part.391 (2.576 mq)
------------------------	----------------------------	---	---------------------------	---	----------------------------	---------------------------------

La **Part. 402** (oggi di 3.865 mq) dal 1939 ad oggi è stata variata nel seguente modo:

Part.43 (8.570 mq)	2003 → Frazionamento	Part.347 Part.348 (5.480 mq)	2013 → Frazionamento	Part.395 (5.333 mq) Part.396 Part.397 Part.398	2013 → Frazionamento	Part.402 (3.865 mq) Part.403 Part.404 Part.405
-----------------------	----------------------------	------------------------------------	----------------------------	--	----------------------------	--

La **Part. 404** (oggi di 12.976 mq) dal 1939 ad oggi è stata variata nel seguente modo:

Part.21 (17.000 mq)	2012 → Frazionamento	Part.389 (14.580 mq) Part.390 Part.391 Part.392 Part.393 Part.394	2013 → Frazionamento	Part.395 Part.396 Part.397 (13.100 mq) Part.398	2013 → Frazionamento	Part.402 Part.403 Part.404 (12.976 mq) Part.405
------------------------	----------------------------	---	----------------------------	---	----------------------------	---

5. DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI PIGNORATI (Q.6)

5.1 OPERAZIONI PERITALI

Al fine di organizzare un sopralluogo presso le unità immobiliari, oggetto di esecuzione forzata (abitazioni, posti auto e terreni), per procedere nell'incarico conferito alla scrivente:

- dopo un'attenta lettura dei documenti raccolti ed alcune indagini preliminari, il CTU non riusciva a prendere contatti con il legale rappresentante della società esecutata (Sig. XXX XXX),
- tuttavia, in data 19-02-2024 il CTU inviava una **mail pec** alla XXX XXX (esecutata) all'indirizzo XXX XXX (come da visura camerale), indicando al destinatario che il giorno 05-03-2024 sarebbe avvenuto il primo sopralluogo ufficiale presso i beni pignorati di Via Mortelle, in località Comeana, a Prato (PO), in forza della procedura in corso (ALLEGATO 38);

- c) in data **05-03-2024** avveniva regolarmente il **primo sopralluogo** presso l'unico immobile accessibile (F35 P367 S1 – Via Mortelle n.10), abitato da una famiglia afgana in affitto, che nulla sapeva del mio arrivo e che aveva difficoltà nel comprendere la lingua italiana;
- d) durante tale sopralluogo, insieme al CTU, era presente anche il custode Isveg, nella persona del Geom. XXX XXX;
- e) da quel momento avevano ufficialmente **inizio le operazioni peritali**;
- f) successivamente è stato possibile, tramite varie ricerche, reperire il cellulare del Sig. XXX XXX, prendere necessari contatti ed effettuare un altro sopralluogo presso l'altra abitazione (F35 P19 S541 – Via Mortelle n.7), sempre alla presenza del citato tecnico della Isveg;
- g) le operazioni peritali sono proseguite come da procedura, con numerosi sopralluoghi.

Dai **Verbali di accesso positivo** redatti dalla Isveg (ALLEGATO 39) si legge che:

- F35 P367 S1 – Via Mortelle 10: la Sig.ra XXX XXX, allora presente, è "assegnataria" dell'alloggio concesso dal Comune di Carmignano con Atto di Assegnazione dal 04-12-2023 al 03-12-2024;
- F35 P19 S541 – Via Mortelle 7: il Sig. XXX XXX, allora presente, è "debitore esecutato", il quale dichiarava che, per quell'abitazione, risultava ancora registrato un contratto di affitto, sebbene la conduttrice non occupasse più l'alloggio, come da utenze staccate.

Si precisa che al momento del primo sopralluogo la Sig.ra XXX XXX dichiarava al CTU di vivere nell'abitazione di Via Mortelle n.10 insieme alla suocera, al marito ed a due figlie minorenni.

In data **09-04-2024** la sottoscritta informava via PEC il creditore procedente, per mezzo del relativo legale Avv. XXX XXX, dello *status quo* delle operazioni peritali (ALLEGATO 40).

5.2 RILIEVI GEOMETRICI

Per i beni pignorati sono stati eseguiti:

- dei **rilievi geometrici diretti**, per ambienti interni, effettuati mediante strumentazione laser,
- dei **rilievi geometrici satellitari**, per sagome esterne di manufatti e confini di proprietà, effettuati mediante stazione totale (sebbene la zona abbia scarsa copertura internet),
- dei **rilievi fotografici** di ambienti interni ed esterni, mediante macchina fotografica e sorvoli di drone.

Sono poi stati ricostruiti gli **elaborati grafici** di tutti i livelli dei beni pignorati, incluse le resedi.

5.2.1 CONTESTO

I beni pignorati (2 abitazioni, 8 posti auto, 4 terreni) risultano tutti ubicati nel Comune di Carmignano, in località Comeana, in una zona collinare di piena campagna ed accessibili da Via Mortelle, che rappresenta una strada sterrata, costituita da n.3 rami confluenti.

In particolare alla zona collinare in esame si può accedere:

- sia da Nord, da Via Macia (asfaltata), per poi entrare da Ovest in Via Mortelle (sterrata),
- sia da Nord, da Via Macia (asfaltata), per poi entrare da Est (di fronte al Ristorante Le Farnete) in Via Mortelle (sterrata),
- sia da Sud, direttamente da Via Le Fonti / Via Molinetto d'Elzana (asfaltata),
- sia da Sud, da Via Le Fonti / Via Molinetto d'Elzana (asfaltata), per poi entrare da Est in Via Mortelle (tratto sterrato e ripido, attualmente difficile da percorrere con auto).



5.2.2 PARTI A COMUNE NELLA PARTICELLA 19

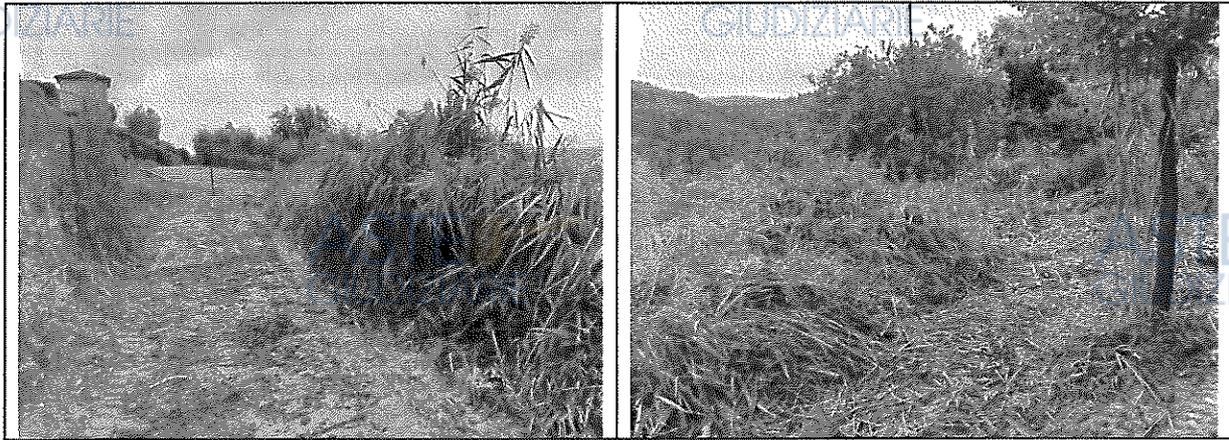
L'abitazione sotto torre (F35 P19 S541) appartiene ad un edificio storico, sede di altre abitazioni, il tutto immerso in un contesto condominiale, caratterizzato da **parti a comune**, quali:

- n.2 ingressi carrabili (Via Mortelle n.7 e Via Le Fonti),
- strada interna sterrata (in fase di asfaltatura), di collegamento tra i due ingressi carrabili,
- aree a verde, distribuite nella particella 19.

A servizio di tutte le unità immobiliari del suddetto Condominio si trovano anche:

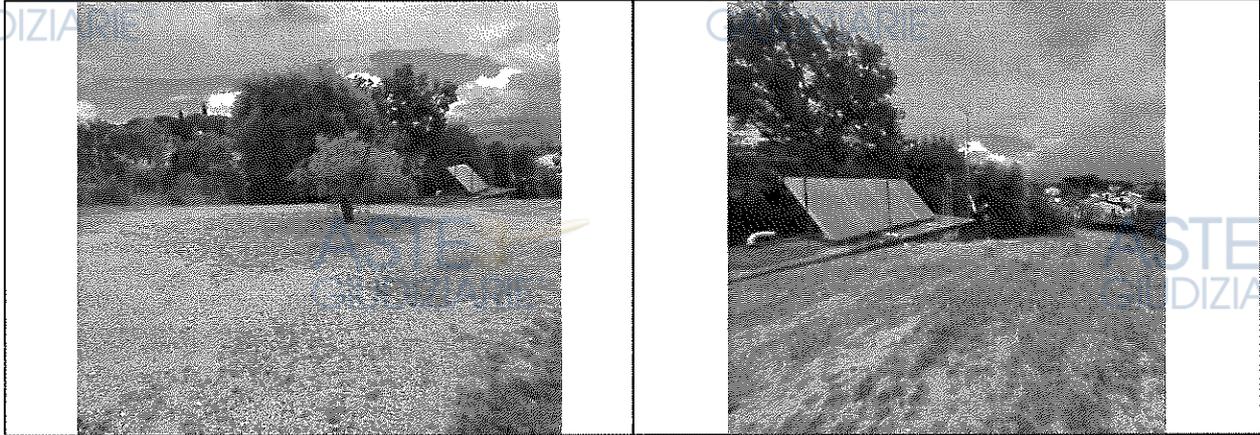
- una **vasca di fitodepurazione**, posizionata nella parte a Sud-Ovest dell'area condominiale, recintata ed accessibile dalla strada sterrata interna al Condominio;





- una **centrale termica** a gas metano, per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'impianto di riscaldamento di ciascuna u.i. del condominio, ubicata in locale indipendente seminterrato, presso l'ingresso di Via Mortelle n.7, poco oltre i posti auto pignorati (§ 5.5); la centrale risulta costituita n.2 caldaie a condensazione, alimentate da n.4 pannelli solari, posti sulla copertura del locale caldaia.





Dalla visura catastale del terreno su cui insiste la Particella 19 (ente urbano) si riscontra una superficie attuale di 11.282 mq.

5.3 ABITAZIONE - PART. 367 SUB.1 - VIA MORTELLE 10 – LOTTO 1

→ *Rilievo geometrico* (ALLEGATO 41) – *Rilievo fotografico* (ALLEGATO 42)

Trattasi di una **civile abitazione**, accessibile solo da Via Macia (asfaltata), per poi entrare da Est in Via Mortelle (sterrata) e raggiungere il civico n.10 (Foto 6, 7, 10), posto su un cancello carrabile (il tratto di Via Mortelle da Ovest risulta più dissestato).

L'abitazione, facente parte di una bifamiliare, risulta essere libera su tre lati a piano terra (Nord-Est, Nord-Ovest, Sud-Ovest – Foto 6, 7), con affaccio su resede di pertinenza; sul lato rimanente (Sud-Est) il bene risulta confinante con un'altra abitazione, a piano terra, e libero su quattro lati a piano primo (Foto 4, 5, 7).

LATO	AFFACCIO	CONFINE DI PROPRIETA'	Lotto di vendita
Nord-Est	su resede frontale	Via Mortelle (sterrata – pubblica via)	-
Nord-Ovest	su resede laterale	terreno di attuale proprietà dell'esecutata	Lotto 9
Sud-Ovest	su resede tergale	altrui proprietà	-
Sud-Est	nessuno	altrui proprietà	-

Il bene sopra descritto non appartiene ad un condominio.

Il corpo di fabbrica di piano terra è dotato di sistema di sicurezza a linea vita in copertura (Foto 8).

L'abitazione si sviluppa tra piano terra e piano primo, e risulta composta dai seguenti vani (foto da 23 a 52), di cui si riporta la superficie utile calpestabile:

- soggiorno = circa 23.0 mq
- cucina abitabile = circa 12.1 mq
- camera 1 (singola – p. terra) = circa 11.9 mq
- camera 2 (matrimoniale – p. primo) = circa 14.1 mq
- studio (p. primo) = circa 7.4 mq
- bagno 1 (p. terra) = circa 2.9 mq

- bagno 2 (p. primo) = circa 4.1 mq
- ripostiglio sottoscala = circa 1.0 mq
- disimpegno 1 (p. terra) = circa 1.6mq
- disimpegno 2 (p. primo) = circa 3.8 mq.

La **superficie utile totale calpestabile** dell'abitazione, ovvero al netto dei muri interni, dei muri esterni, dei rivestimenti di bagni e cucina, ed al lordo dei passaggi, è di circa **88.3 mq** (ovvero di circa 115.5 mq lordi), suddivisa in:

- vano scala di circa 5.5 mq calpestabili,
- piano terra di circa 52.2 mq calpestabili (esclusi ripostiglio e vano scala),
- piano terra di circa 72.6 mq lordi (scala inclusa),
- piano primo di circa 29.6 mq calpestabili,
- piano primo di circa 42.9 mq lordi (scala inclusa).

L'altezza utile media dell'abitazione è di circa:

- 2.67/3.20 m a piano terra,
- 2.55/3.11 m a piano primo.

Completa l'abitazione un **resede esclusivo di pertinenza** dislocato su tre lati della casa, per una superficie totale calpestabile di circa 260.0 mq, ovvero per una superficie totale lorda di circa 278.2 mq (Foto 7, da 12 a 21). Si rileva che, data la presenza di un cancello carrabile molto ampio, la prima parte del resede (lato Nord) può essere utilizzata per lo stallo interno di almeno n.2 auto.

L'abitazione risulta caratterizzata da finiture di media qualità:

- i pavimenti principali sono ceramica semplice (Foto 53);
- i pavimenti di bagni e cucinotto sono in ceramica (Foto 53, 55);
- i rivestimenti di bagni e cucinotto sono in ceramica (Foto 54);
- le scale interne sono in pietra serena (Foto 53);
- gli infissi interni sono in legno tamburato (Foto 58);
- gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera (Foto 59).

L'abitazione risulta riscaldata da una caldaia indipendente, ubicata al piano terra del vano scale (Foto 41), con sfogo esterno sul confine di proprietà (Foto 22), la quale alimenta dei radiatori in alluminio (Foto 60), con proprio contatore gas, ubicato all'esterno presso l'accesso carrabile al civico n.10 (Foto 9). L'abitazione è dotata di predisposizione per un caminetto in soggiorno. Nel soggiorno è altresì presente un ventilatore a soffitto (Foto 27).

L'impianto elettrico risulta dotato di quadro elettrico generale nel ripostiglio sottoscala (Foto 25) e di proprio contatore energia elettrica, ubicato all'esterno presso l'accesso carrabile al civico n.10

(Foto 8). L'abitazione è dotata di antenna TV (Foto 20). L'abitazione non è dotata di un impianto citofonico, né di un impianto di condizionamento.

5.4 ABITAZIONE E N.2 POSTI AUTO - PART. 19 SUBB. 541, 521, 522 - VIA MORTELLE 7 – LOTTO 2

→ *Rilievo geometrico* (ALLEGATO 43) – *Rilievo fotografico* (ALLEGATO 44)

Trattasi di una **civile abitazione**, accessibile:

- sia da Via Macia (asfaltata), per poi entrare da Est in Via Mortelle (sterrata) e raggiungere il civico n.7 dotato di un cancello carrabile e di un cancello pedonale (Foto da 2 a 5),
- sia da Via Le Fonti (asfaltata) e raggiungere un cancello carrabile senza numero civico (Foto 14).

L'abitazione risulta accessibile da strada privata sterrata (in fase di asfaltatura), quale parte a comune del Condominio in cui ricade. L'abitazione, facente parte di un ampio fabbricato di elevato pregio storico-culturale, presumibilmente di origine medievale (Foto 15, 31), risulta essere in posizione seminterrata (solo su un lato - Nord), posta al di sotto di una torre, libera su due lati (Sud, Est), con affaccio su resede di pertinenza (Sud) e su altrui proprietà (Nord, Est), e direttamente adiacente con altrui proprietà sul lato rimanente (Ovest).

LATO	AFFACCIO	CONFINE DI PROPRIETA'	Lotto di vendita
Sud – fuori terra	su resede frontale di pertinenza	strada sterrata condominiale	-
Est – fuori terra	su resede di altrui proprietà	altrui proprietà	-
Nord - seminterrato	su resede di altrui proprietà	altrui proprietà	-
Ovest – fuori terra	nessuno	altrui proprietà	-

Il bene sopra descritto appartiene ad un condominio.

L'abitazione si sviluppa solamente a piano terra, e risulta composta dai seguenti vani (foto da 33 a 47), di cui si riporta la superficie utile calpestabile:

- soggiorno / cucina = circa 29.8 mq
- camera (singola) = circa 11.0 mq
- bagno = circa 6.5 mq
- guardaroba = circa 7.7 mq
- ripostiglio 1 = circa 1.4 mq
- ripostiglio 2 = circa 2.2 mq
- disimpegno 1 = circa 2.4 mq.
- disimpegno 2 = circa 0.9 mq.

La **superficie utile totale calpestabile** dell'abitazione, ovvero al netto dei muri interni, dei muri esterni, dei rivestimenti di bagno e cucina, ed al lordo dei passaggi, è di circa **62.4 mq** (ovvero di circa 88.5 mq lordi).

L'altezza utile dell'abitazione varia da 1.65 m a 3.31 m, essendo l'ambiente caratterizzato da un solaio di copertura realizzato con volte a crociera, a mattoncini.

L'abitazione risulta caratterizzata da finiture di medio-buona qualità, salvo trovarsi in un edificio di pregio storico-artistico:

- i soffitti (di pregio) sono a volte a crociera con mattoncini a vista (Foto 36, 44);
- i pavimenti esterni (marciapiede) sono pietra (Foto 49);
- i pavimenti principali sono grés *simil-parquet* (Foto 48);
- i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica (Foto 50);
- gli infissi interni sono in legno tamburato (Foto 52);
- gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera, oltre alle inferriate (Foto 53).

L'abitazione risulta riscaldata da una caldaia centralizzata (§ 5.2.2), con regolazione indipendente tramite termostato e pavimenti radianti gestiti da apposito collettore. Anche l'acqua calda sanitaria viene prodotta dalla centrale termica condominiale.

L'impianto elettrico risulta essere di tipo ordinario, sotto traccia, con proprio contatore di energia elettrica, ubicato all'esterno presso l'accesso carrabile al civico n.10 (Foto 4).

L'abitazione è dotata inoltre di uno split di condizionamento, con macchina frigo esterna, posta in facciata (Foto 32, 33). E' altresì presente un impianto di video-citofonico (Foto 33).

Completa l'abitazione un **resede esclusivo di pertinenza**, posto su un lato del fabbricato (lato Sud - Foto da 23 a 30), suddiviso in due livelli principali (inferiore e superiore).

All'abitazione, e dunque al resede di pertinenza, si accede dal parcheggio tramite:

- una prima rampa di scale di n.9 alzate (dislivello di circa 2.00 m – Foto 21), che conduce dalla quota parcheggio al livello inferiore del resede (quota casetta legno); un piccolo cancello di legno pedonale, senza numero interno, è posto in sommità della prima rampa;
- una seconda rampa di scale di n.11 alzate (dislivello di circa 1.80 m – Foto 26), che conduce dal livello inferiore del resede al livello superiore del resede (quota ingresso abitazione).

. Nel resede si trovano infine:

- una **pergola in legno** di circa 2.5x4.0 m = 10.0 mq, priva di copertura, posta a livello superiore del resede (Foto 29, 30);
- una **capanna di legno** di circa 5.9 mq, con altezza interna di circa 2.0 m, posta a livello inferiore del resede (Foto 16, 18, 19).

Il resede esclusivo ha una superficie totale lorda di circa 125.5 mq (capanna inclusa). Completano il resede di pertinenza, le scarpate frontali, tra posti auto e resede stesso, per una superficie in pianta di circa 30 mq, come da confini indicati nella planimetria catastale (ALLEGATO 35).

A servizio dell'appartamento, in adiacenza al resede, a filo strada condominiale oggi sterrata, si trovano **n.2 posti auto scoperti** (Subb. 521 e 522), privi di delimitazione a terra (Foto 10, 12, 16, 20), posti a destra guardando la facciata principale dell'abitazione, in adiacenza ad altri due posti auto di altrui proprietà, il tutto come dedotto dall'elaborato planimetrico e confermato dalla proprietà. Non essendoci vertici materializzati, posizione e perimetro di detti posti auto non sono univocamente rilevabili, sebbene "intuibili". Pertanto, ai fini della stima economica, con riferimento all'elaborato planimetrico ed alle relative visure, per posizione e consistenza, si è assunta la dimensione di circa 2.5x5.2 m = 13.0 mq per ciascun posto auto.

Si precisa che catastalmente fa parte del Sub.541 anche una "**striscia di terreno**" distaccata dal suddetto resede esclusivo, posta oltre la strada sterrata, tipo scarpata. Non essendoci vertici materializzati, il perimetro di detta striscia di terreno non è perfettamente rilevabile, sebbene "intuibile". Sul catasto detta superficie corrisponde a circa 168 mq.

5.5 N.6 POSTI AUTO - PART. 19 SUBB. 512, 513, 514, 515, 516, 517 - VIA MORTELLE

7 – LOTTI 3, 4, 5, 6, 7, 8

→ Rilievo fotografico (ALLEGATO 45)

Trattasi di **n.6 posti auto scoperti**, accessibili:

- sia da Via Macia (asfaltata), per poi entrare da Est in Via Mortelle (sterrata) e raggiungere il civico n.7 dotato di un cancello carrabile e di un cancello pedonale (All. 44 Foto da 2 a 5),
- sia da Via Le Fonti (asfaltata) e raggiungere un cancello carrabile senza numero civico (All. 44 Foto 14).

Come dedotto dall'elaborato planimetrico e confermato dalla proprietà, detti posti auto risultano tra loro adiacenti, posizionati presso l'accesso carrabile di Via Mortelle n.7, accessibili da un corsello di manovra su strada privata sterrata (in fase di asfaltatura), quale parte a comune del Condominio in cui ricadono. In particolare, entrando dall'accesso carrabile suddetto, i posti auto, completamente privi di delimitazione a terra, rimangono a sinistra (come dedotto dalle auto posteggiate), con sviluppo da sinistra verso destra (dal Sub. 512 al Sub. 517, come dedotto dall'elaborato planimetrico), posti a circa 3-4 m dal confine della proprietà condominiale (come dedotto dalla diversa pavimentazione sterrato/verde), e "teoricamente" ricompresi tra altri posti auto di altrui proprietà (ALLEGATO 32):

LATO	CONFINE DI PROPRIETA'	Lotto di vendita
Nord	verde condominiale – Sub.533	-
Est	altrui proprietà - Sub.518	-
Sud	strada sterrata condominiale – Sub.533	-
Ovest	altrui proprietà - Sub.511	-

Non essendoci vertici materializzati, posizione e perimetro di detti posti auto non sono univocamente rilevabili; pertanto, ai fini della stima economica, con riferimento all'elaborato planimetrico ed alle relative visure, per posizione e consistenza, si è assunta la dimensione di circa 2.5x5 m = 12.5 mq per ciascun posto auto.

Si precisa che il corsello di manovra, antistante gli stalli auto, prosegue terminando presso una rotatoria intorno ad un olivo, per consentire una migliore manovra.

Si fa presente che recentemente (Novembre 2024) l'intera pavimentazione dei posti auto e relativo corsello di manovra è stata rifatta a ghiaia, con canaletta di scolo (Foto da 9 a 12).

5.6 TERRENI - PART. 80, 391, 402, 404 - VIA MORTELLE – LOTTO 9

→ Rilievo fotografico (ALLEGATO 46)

Trattasi di **n.4 appezzamenti di terreno**, tra loro adiacenti e confinanti, non singolarmente recintati, bensì tra loro comunicanti, a formare un unico appezzamento di terreno, di forma irregolare, degradante dalla Via Vicinale delle Mortelle alla Via delle Fonti, di circa 30.717 mq (come da visure catastali attuali), con presenza di ulivi, esposto a Sud/Ovest ed avente i seguenti confini:

- lato Nord – Est: Via Mortelle (pubblica via, vicinale, sterrata), lungo la quale si riscontra la presenza di una rete metallica continua di confine;
- lato Nord – Ovest: terreni di altrui proprietà (P22, P23, P115), lungo i quali si riscontra la presenza di una rete metallica discontinua di confine;
- lato Sud – Ovest: torrente Rio Molinetto;
- lato Sud:
 - o principalmente terreni agricoli di altrui proprietà (P347, P403, P396, P398, P405), lungo i quali si riscontra la presenza di una rete metallica discontinua di confine;
 - o breve tratto su Via Molina d'Elsana – Via Le Fonti (pubblica via, asfaltata);
- lato Est: resedi di abitazioni di altrui proprietà (P367 e P19).

Ne consegue che detti appezzamenti di terreno risultano **accessibili**:

- lato Nord – Est: attraverso n.2 cancelli carrabili posti lungo Via Mortelle (uno sulla Particella 80 ed uno sulla Particella 391);
- lato Est: liberamente a piedi, in più punti dalla strada sterrata, privata ed interna al Condominio ricadente nella Particella 19 ed avente accessi da Via Mortelle n.7 o da Via delle Fonti;
- lato Sud: liberamente a piedi, attraverso un percorso recintato, da Via Molina d'Elsana.

I terreni esaminati sono costituiti da terreni accorpati, come di seguito adibiti:

- A. nella Particella 80 per una superficie di 11.300 mq, a giacitura parzialmente declive, destinata ad **Uliveta specializzata** (Olea Europea) e formata:
- in parte da piante adulte in piena produzione,
 - in parte da nuove piantumazioni, risalenti a 2 / 6 anni orsono;
- B. nella Particella 391 per una superficie di 2.576 mq, a giacitura declive, con destinazione a **Seminativo Arborato**, interessata dalla presenza di alcuni filari di ulivi adulti (particella che in passato era destinata alle colture erbacee);
- C. nella Particella 404 per una superficie di 12.976 mq, a giacitura parzialmente declive, delimitata da ciglionamenti inerbiti, con destinazione a **Seminativo Arborato**, interessata:
- dalla presenza di diversi ulivi adulti ed in produzione, per circa un ettaro,
 - dalla presenza di bosco ceduo, con prevalenza di querce (Quercus sp.), per la restante superficie (porzione più distante dalla strada vicinale);
- D. nella Particella 402 per una superficie di 3.865 mq, a giacitura declive, con destinazione a **Seminativo**; nel corso degli anni è stata occupata dal bosco ceduo misto con Carpini (Carpinus Betulus) e da (ancora) pochissimi ulivi in stato di abbandono.

La natura del terreno, essendosi esso originato, come tutta la zona circostante, dal disfacimento di argille plioceniche, è prevalentemente argillosa e quindi molto suscettibile ai fenomeni di compattamento-costipamento, mentre le sistemazioni e la regimazione delle acque piovane, sia superficiali che profonde, sono in discreto stato di efficienza, essendo l'uliveta coltivata.

Nel loro complesso, nei terreni esaminati, trovano dimora circa **200 piante di ulivo**, di cui 150 adulte in piena produzione delle classiche varietà toscane (Moraiolo, Pendolino, Leccino e Frantoiano), frutto, in alcuni casi, di interventi di ricostituzione *post gelata* del 1985 e di nuovi impianti risalenti a 30/35 anni addietro.

Le particelle formano un'uliveta a corpo unico, in buone condizioni di manutenzione (come il resto dei terreni); l'accessibilità è immediata, essendo i terreni stessi confinanti con la strada vicinale delle Mortelle e la viabilità interna è garantita da alcune camperecce, oltreché da una strada sterrata interna alla Particella 80.

5.6.1 PRESENZA DI BENI MOBILI ED IMMOBILI SUI TERRENI AGRICOLI

Sulla Particella 80 si sono riscontrati i seguenti beni immobili:

- a) un **piccolo fabbricato** in legno, monopiano, rialzato da terra, di circa 5x8 m = 40 mq utili, definibile come rimessa agricola, priva di servizi igienici, attualmente utilizzata, completa di veranda di circa 9x3 m = 27 mq;

- b) un **piccolo deposito** in lamiera metallica, di circa 2x2 m = 4 mq;
- c) una **legnaia** in lamiera metallica, coperta, di circa 3x4 m = 12 mq;
- d) un **ricovero per animali** parzialmente in muratura, coperto, di circa 6x4 m = 24 mq lordi, posto in area recintata.

Sulla stessa particella si riscontra anche la presenza una **strada sterrata interna** che, dall'accesso su Via Mortelle, conduce direttamente al fabbricato in legno indicato (a).

Sulla Particella 80 insistono infine alcuni **beni mobili in stato di abbandono**, quali:

- un'autovettura Fiat Panda 4x4 (modello vecchio) (Foto 44),
- un escavatore Volvo con benna grande (Foto 12, 13, 14, 15),
- due betoniere a bicchiere con ruote (circa 350 lt ciascuna) (Foto 26, 36),
- un rimorchio per trattore (Foto 28, 29),
- un trincia per trattore (Foto 45),
- una benna piccola per escavatore (Foto 45),
- un gruppo elettrogeno (Foto 16),
- una cisterna metallica (Foto 8),
- due cassoni in plastica/metallo per liquidi (Foto 20),
- dei sacconi in plastica, con rifiuti edili di vario genere (Foto 17),
- materiale edile di vario genere accatastato a terra (Foto 18, 19, 27, 28).

In data 18-09-2024 avveniva un sopralluogo programmato, alla presenza del Sig. XXX XXX, del della Isveg, del CTU e del Sig. XXX XXX della XXX XXX (residente in Via XXX n.2B a Signa (FI), nato a XXX (PA), il XXX, c.f. XXX XXX - ALLEGATO 47), il quale si è scoperto essere l'utilizzatore della casetta in legno (senza titolo) ed il "proprietario" dei beni mobili ritrovati (detentore delle chiavi), il tutto come da **Verbale di accesso positivo** (ALLEGATO 48). Con detto Verbale, la Isveg intimava al Sig. XXX XXX di:

- portare via tutti i beni mobili rilevati sui terreni pignorati,
- smontare il piccolo deposito e la legnaia,

il tutto entro 60 giorni dal sopralluogo (scadenza prevista per il 18-11-2024).

6. CONFORMITA' FORMALE E CATASTALE (Q.5)

Mettendo a confronto quanto rilevato dai vari sopralluoghi con quanto dedotto dalla documentazione in atti, si possono formulare le seguenti osservazioni.

6.1 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento, per i beni in esame, si riportano gli estremi catastali e relative rendite e consistenze, il comune, i confini, lo stato di conservazione, i livelli dei fabbricati, l'estensione e la tipologia dei terreni (§ 4.1), tutti più o meno conformi con quanto rilevato. La descrizione

complessiva non risulta completa, tuttavia i beni pignorati sono stati univocamente identificati, con l'aiuto delle indicazioni catastali e dei sopralluoghi alla presenza dei rappresentanti della società esecutata.

6.2 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ULTIMO ATTO DI PROVENIENZA

Essendo riportato nell'Atto di Pignoramento esattamente quanto riportato nell'Atto di Compravendita del 2003, vale quanto già indicato nel paragrafo precedente.

6.3 CONFRONTO TRA ULTIMO ATTO DI PROVENIENZA ED ATTI CATASTALI

Dalle *visure catastali* per immobile, si osserva che i beni risultano tutti intestati alla XXX XXX, per la piena ed intera proprietà:

- dal 23-11-2009 (costituzione) ad oggi, per l'abitazione di Via Mortelle 10 (Part.367 Sub.1),
- dal 24-11-2014 (frazionamento) ad oggi, per l'abitazione di Via Mortelle 7 (Part.19 Sub.541),
- dal 30-12-2003 ad oggi, per gli stalli (Part.19 Subb.512, 513, 514, 515, 516, 517, 521, 522),
- dal 30-12-2003 ad oggi, per i terreni (Part.19 S80, 391, 402, 404).

Tutti i beni pignorati sono pervenuti all'esecutata per Atto di Compravendita del Notaio XXX XXX datato 30-12-2003 (§ 3.2).

6.4 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ATTI CATASTALI

Per ciascuna abitazione si allega un sovrapposto tra le *planimetrie catastali* (in nero) ed il *rilievo geometrico* (in rosso), cercando di sovrapporre al meglio le piante in pari scala.

6.4.1 ABITAZIONE - Part. 367 Sub.1 – LOTTO 1

Confrontando il rilievo geometrico dell'abitazione di piani terra e primo e del suo resede, con la relativa *planimetria catastale del 2009* (ALLEGATO 49), si osserva che:

- a) nella planimetria catastale la sagoma degli allineamenti murari dell'abitazione e relative aperture interne ed esterne, sia a piano terra che a piano primo, combaciano abbastanza con quanto rilevato sul posto (*difformità non sostanziale*);
- b) nella planimetria catastale a piano terra si ritrae la cappa di un caminetto, che in realtà non è stato rilevato; si rileva solo la predisposizione della relativa canna fumaria (*difformità non sostanziale*);
- c) nella planimetria catastale a piano terra la sagoma del resede è leggermente disallineata con quanto rilevato ed il passaggio carrabile da pubblica via risulta leggermente spostato (*difformità non sostanziale*).

La destinazione d'uso e la distribuzione dei vari ambienti nella planimetria catastale sono in linea con quanto rilevato, senza alterare i parametri determinanti la rendita catastale; anche la superficie catastale di 117 mq (escluse aree scoperte) è paragonabile con la superficie lorda rilevata di 114,4 mq circa (totale PT + P1°).

6.4.2 ABITAZIONE e POSTI AUTO - Part. 19 Subb. 541, 521, 522 – LOTTO 2

Confrontando il rilievo geometrico dell'abitazione di piano seminterrato e del suo resede, con la relativa **planimetria catastale del 2014** (ALLEGATO 50), si osserva che:

- a) nella planimetria catastale in generale la sagoma degli allineamenti murari dell'abitazione e relative aperture interne ed esterne più o meno combaciano abbastanza con quanto rilevato sul posto (*difformità non sostanziale*);
- b) nella planimetria catastale la camera risulta un'ampia stanza, mentre *in situ* la stessa risulta divisa in due ambienti (camera + guardaroba) (*difformità sostanziale*);
- c) nella planimetria catastale la sagoma del resede è molto disallineata lungo il confine Sud ed Est rispetto alla recinzione rilevata; pur considerando che la scarpata sia parte del resede, tenuto conto del prosieguo delle recinzioni laterali, la sagoma complessiva risulta disallineata con quella rilevata (*difformità sostanziale*);
- d) nella planimetria catastale presso il resede non compare la capanna di legno invece rilevata sul posto (*difformità sostanziale*).

La destinazione d'uso e la distribuzione dei vari ambienti nella planimetria catastale sono in linea con quanto rilevato, sebbene la divisione della camera in due ambienti comporti l'aumento della consistenza di mezzo vano; anche la superficie catastale di 87 mq (escluse aree scoperte) è paragonabile con la superficie lorda rilevata di 88,5 mq circa.

I n.2 posti auto scoperti, non esattamente rilevabili non essendo delimitati a terra (§ 5.4), sono stati allineati, per sagoma e consistenza, alle planimetrie catastali ed all'elaborato planimetrico.

6.4.3 POSTI AUTO - Part. 19 Subb. 512, 513, 514, 515, 516, 517 – LOTTI 3, 4, 5, 6, 7, 8

I n.6 posti auto scoperti, non esattamente rilevabili non essendo delimitati a terra (§ 5.5), sono stati allineati, per sagoma e consistenza, alle planimetrie catastali. Tuttavia si nota che, mentre nell'elaborato planimetrico i posti auto risultano accostati al perimetro del Subalterno 502, di fatto invece risultano discostati, dallo stesso confine, per una distanza pari al corsello di manovra (*difformità sostanziale*).

6.4.4 TERRENI - Part. 80, 391, 402, 404 - Via Mortelle – Lotto 9

Nelle planimetrie catastali dei terreni pignorati non risulta presente alcun manufatto, contrariamente a quanto rilevato sulla Particella 80 (§ 5.6.1) (*difformità sostanziale*).

6.5 CONFRONTO TRA COLTURE SU ARTEA E COLTURE "CATASTALI"

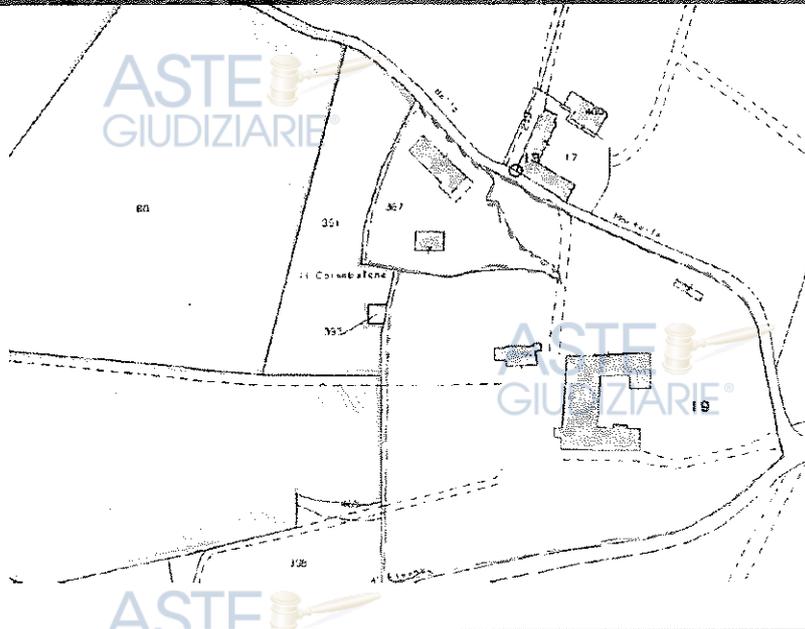
Essendo in genere la panoramica di Artea una banca dati abbastanza attendibile, sono state messe a confronto le estensioni e le tipologie delle colture in essere. Tuttavia nel caso in esame Artea non sembra aver recepito gli ultimi frazionamenti catastali, proponendo Particelle NON attuali.

Catasto: F35 P80
Artea: F35 P80

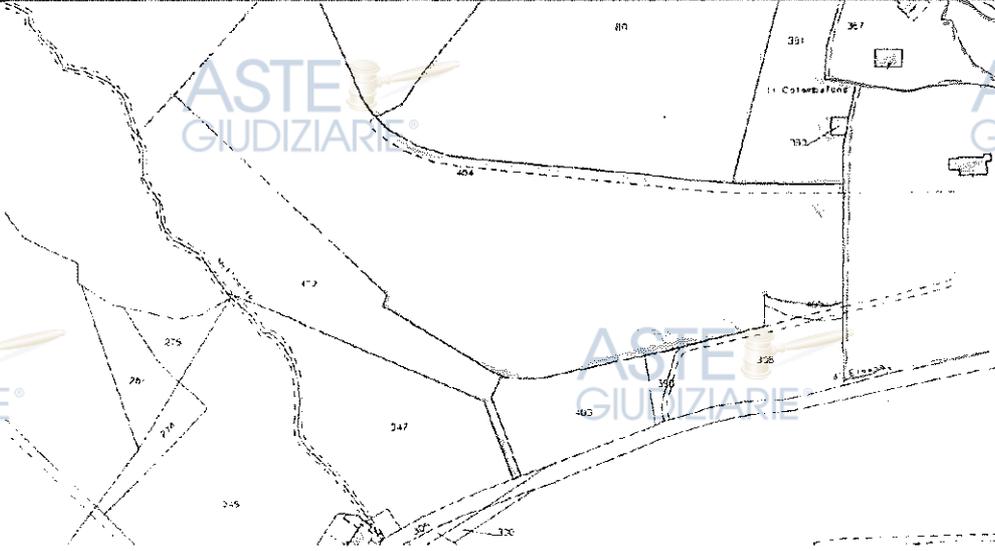


Catasto: F35 P391

Artea: parte della F35 P368 (A, D, parz. G)

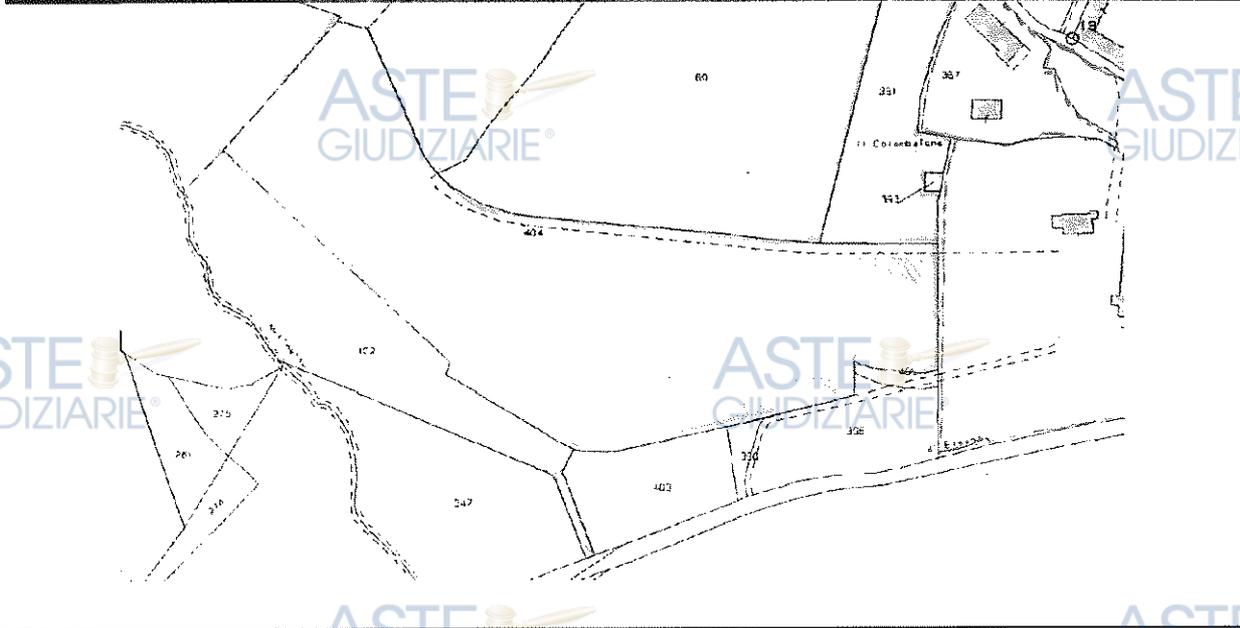


Catasto: F35 P402
Artea: parte della F35 P348 (parz. A, C, D, G)



Catasto: F35 P404

Artea: parte della F35 P21 (parz. A, B, parz. C)



Ne consegue che NON sia possibile un confronto diretto, risultando diverse le varie estensioni, come da seguente **TABELLA RIEPILOGATIVA Catasto – Artea**:

CONFRONTO CATASTO - ARTEA												
N.	Foglio	Particella	CATASTO				ARTEA					
			Area parziale (mq)	Percentuale parziale	Qualità	Area totale (mq)	Identificativo Catasto	Identificativo	Area SIG parziale (mq)	Percentuale parziale	Qualità	Area SIG totale (mq)
1	35	80	11.300	100,0%	uliveto	11.300	F35 P80	A	1.441,6	12,7%	resede	11330,2
								B	2.379,9	21,0%	seminativo	
								C	7.508,7	66,3%	coltura arborea specializzata	
2	35	391	2.576	100,0%	semin arbor	2.576	F35 P368 (in parte)	A	445,3	56,2%	seminativo	792,8
								D	347,5	43,8%	coltura arborea specializzata	
								G			resede	
3	35	402	3.865	100,0%	seminativo	3.865	F35 P348 (in parte)	A			coltura arborea specializzata	1195,6
								C	31,8	2,7%	prato permanente	
								D	169,2	14,2%	seminativo	
								G	994,6	83,2%	bosco cespugliato	
4	35	404	12.976	100,0%	semin arbor	12.976	F35 P21 (in parte)	A			coltura arborea specializzata	211,2
								B	211,2	100,0%	prato permanente	
								C			resede	

	mq	%	tipologia
Riepilogo tipologie	11.300	37%	uliveto
	15.552	51%	semin arbor
	3.865	13%	seminativo
	30.717	100%	totale

	mq	%	tipologia
Riepilogo tipologie	1.441,6	11%	resede
	243,0	2%	prato permanente
	994,6	7%	bosco cespugliato
	2.994,4	22%	seminativo
	7.856,2	58%	coltura arborea specializzata
	13.530	100%	totale

7. RIALLINEAMENTI CATASTALI (Q.7)

L'abitazione Part.367 Sub.1 (Lotto 1) vede una sommaria similitudine tra le planimetrie catastali e lo stato rilevato; pertanto la stessa può definirsi "regolarmente accatastata"; dunque, nel rispetto della L. n.122/2010, **NON si è provveduto** ad operare un **riallineamento catastale**.

L'abitazione Part.19 Sub.541 (Lotto 2) vede una sommaria similitudine tra le planimetrie catastali e lo stato rilevato; tuttavia la stessa può definirsi "non regolarmente accatastata", poiché la camera matrimoniale prevista nella planimetria catastale, risulta di fatto divisa in due ambienti: camera singola con guardaroba. Sebbene ciò comporti una variazione di consistenza di mezzo vano, **NON si è provveduto** ad operare un **riallineamento catastale** (mediante DOCFA), poiché si ritiene che tale aggiornamento non sia strettamente necessario ai fini della fruttuosa vendita del bene.

Si precisa infatti che la parete divisoria rilevata costituisce anche una difformità urbanistica (§ 9.1.2), il cui teorico "vantaggio" è discutibile, in quanto, ad avviso di chi scrive, tale parete limita l'utilizzo a camera singola (9 mq < 11 mq < 14 mq), e dunque "limita" la vendita a "singole" persone, invece di estenderla anche a "due persone".

Anche la capanna di legno risulta essere una difformità urbanistica (§ 9.1.2) che, dati i vincoli paesaggistici, non merita di essere aggiornata catastalmente in questa fase, bensì valutata come bene "da demolire".

Anche per il resede **NON si è provveduto** ad operare un **riallineamento catastale** (mediante Tipo Mappale), rilevato diverso per sagoma e consistenza, sia perché, essendo in un condominio, lo stesso richiederebbe una ridefinizione dei confini, andando a modificare le altrui proprietà, sia perché si ritiene che tale aggiornamento non sia strettamente necessario ai fini della fruttuosa vendita del bene.

Per i posti auto Part.19 Subb. 512, 513, 514, 515, 516, 517, rilevati diversi per posizione, **NON si è provveduto** ad operare un **riallineamento catastale** (mediante Tipo Mappale), sia perché, essendo in un condominio, lo stesso richiederebbe una ridefinizione dei confini, andando a modificare le altrui proprietà, sia perché si ritiene che tale aggiornamento non sia strettamente necessario ai fini della fruttuosa vendita dei beni.

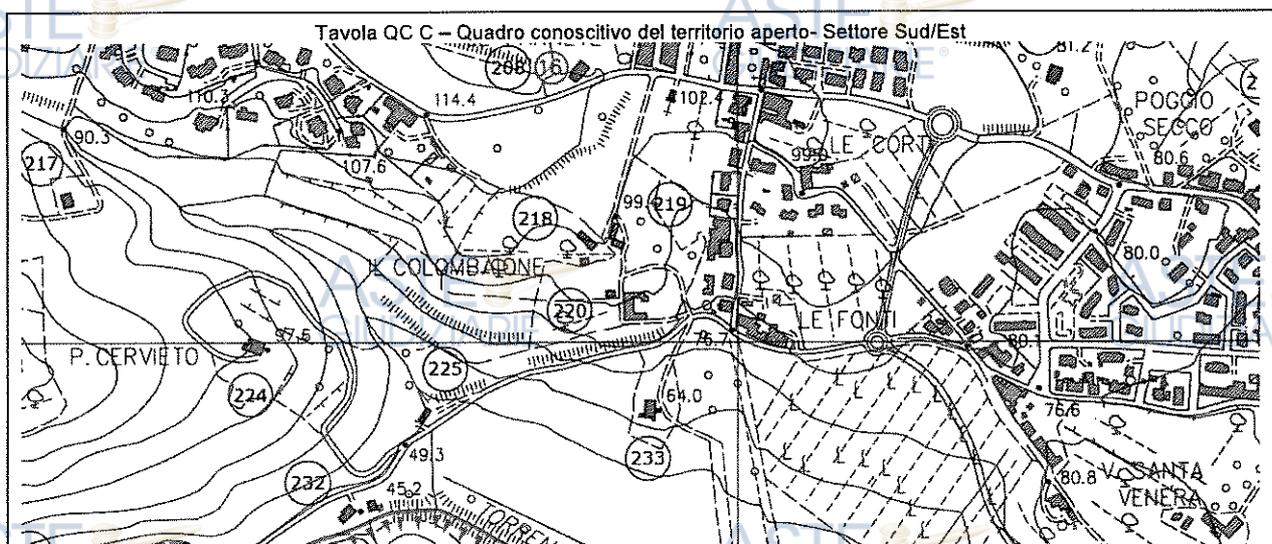
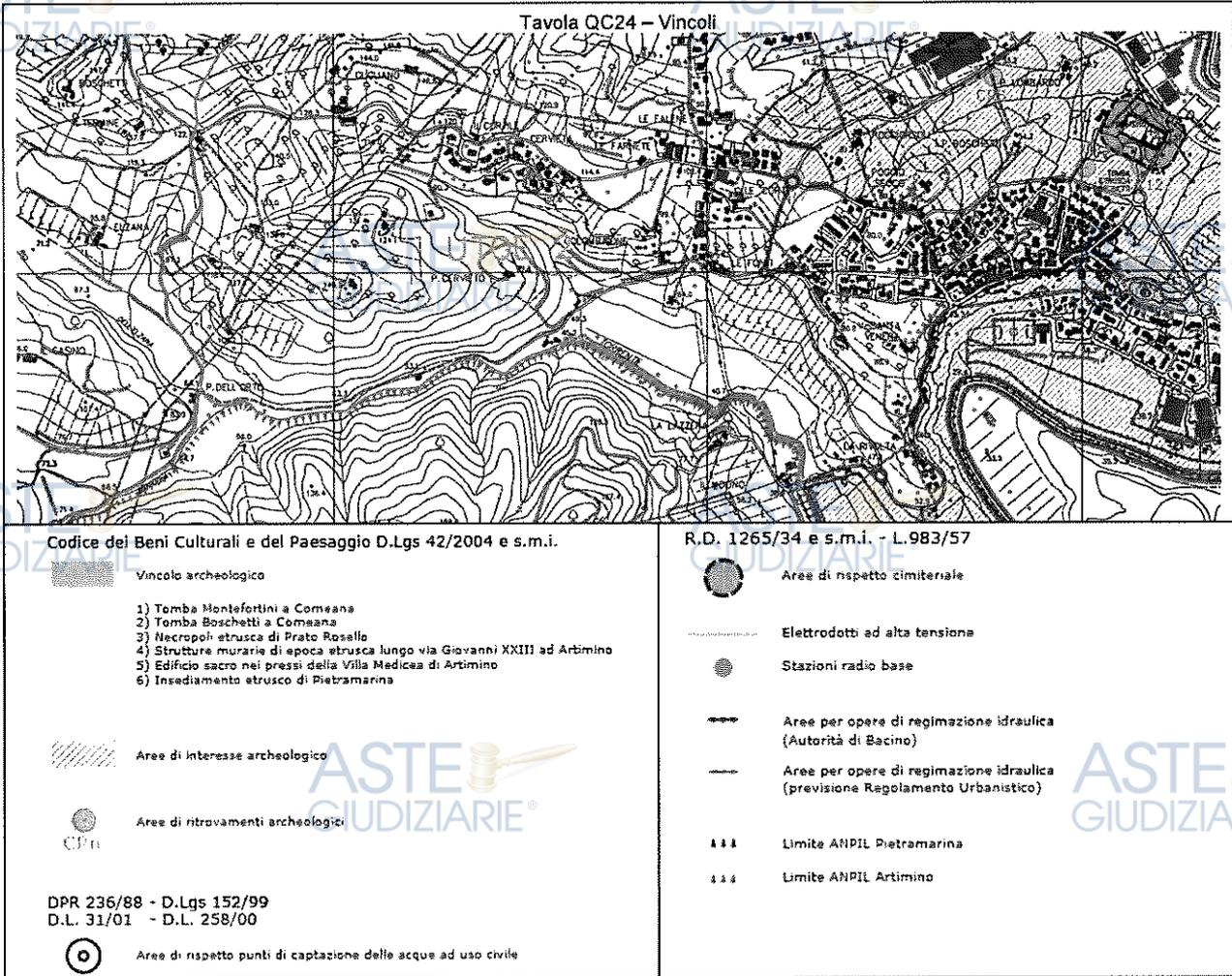
Infine, **NON si è provveduto** ad operare un **riallineamento catastale** (mediante DOCFA) dei manufatti rilevati sulla Particella 80, poiché la difformità urbanistica rilevata non è sanabile (§ 9.4).

8. INDAGINI URBANISTICHE (Q.8)

8.1 VINCOLI URBANISTICI

Oltre a quanto rilevato negli atti di provenienza (§ 3.2), dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** (CDU) prot. n.7128 del 23-04-2024 (ALLEGATO 51), rilasciato dal Comune di Carmignano (Foglio 35), attraverso lo strumento urbanistico a disposizione, ovvero la Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico, approvata con DCC n.1 del 14-01-2021, sono stati inquadrati urbanisticamente i beni in questione, con evidenza dei relativi vincoli.

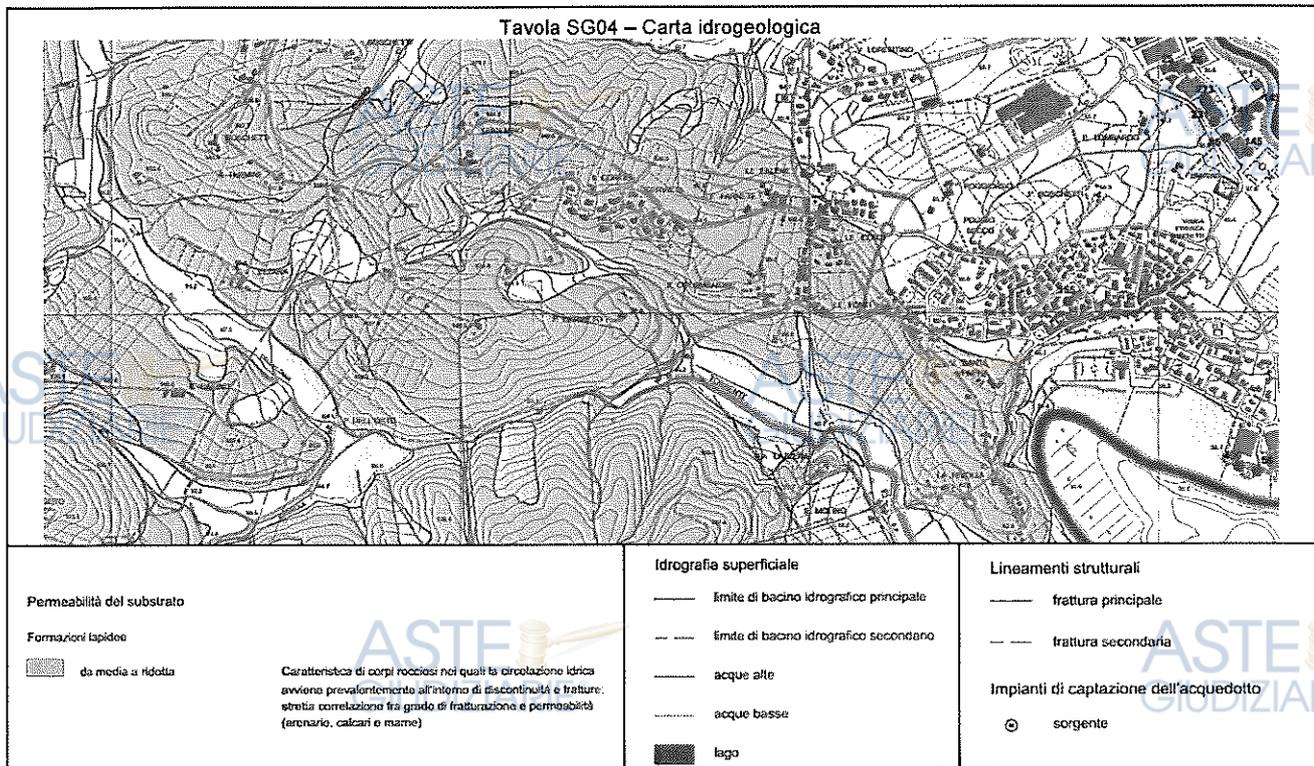
La località di **Comeana** viene in particolare richiamata al "**Capo II – UTOE 2**" delle Norme Tecniche di Attuazione.



<p>----- LINEA DI CONFINE COMUNALE</p> <p>----- PERIMETRAZIONE UTOE</p> <p>□ INSEDIAMENTI RIFERIMENTO CARTOGRAFIA 1:2000</p> <p>EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-DOCUMENTALE (ALL. A - B)</p> <p>■ Edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - classe a</p> <p>■ Edifici di classe b</p> <p>■ Edifici di classe c</p>	<p>■ Edifici</p> <p>■ Edifici non residenziali</p> <p>Ⓝ Caposaldi Turistici (art. 26.4)</p> <p>Ⓝ Il numero interno nero fa riferimento al Quadro Conosdtivo del Territorio Aperto</p> <p>Ⓝ Il numero rosso fa riferimento alla schedatura del patrimonio di interesse storico-architettonico (ex L.59/80) Allegato A</p> <p>● Alberature notevoli</p> <p>⊙ Alberi monumentali</p> <p>▲ ▲ ▲ Limite ANPIL Pietramarina</p> <p>▲ ▲ ▲ Limite ANPIL Artimino</p>
--	---

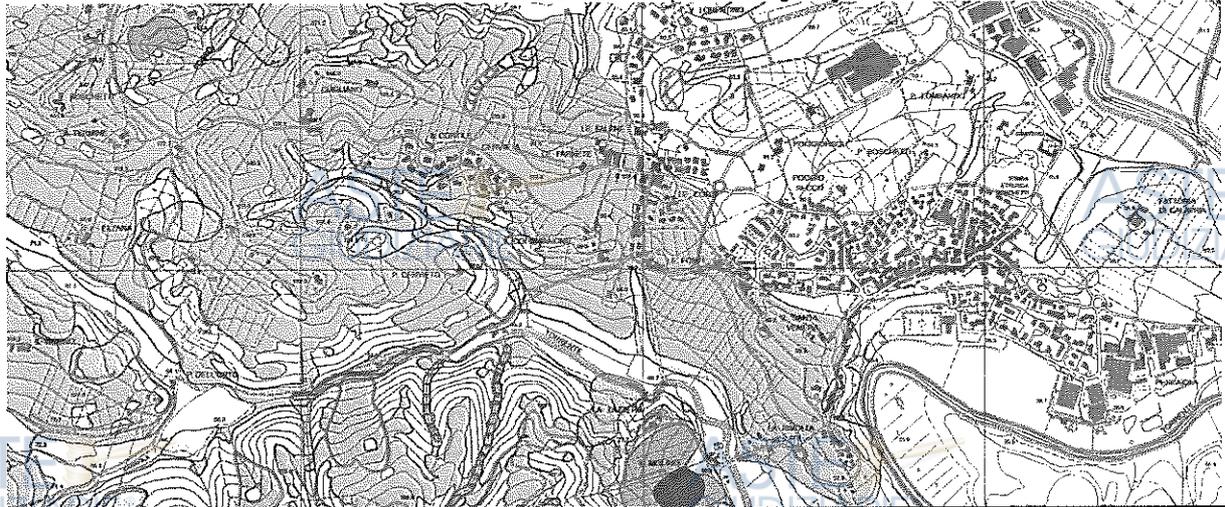
Dal CDU e dalla Cartografia allegata alla Variante, si evince che i beni de **Il Colombaione**:

- ricadono su terreni caratterizzati da permeabilità del substrato da media a ridotta:



- ricadono su aree a pericolosità geologica prevalentemente media G.2 (azzurra), con una piccola porzione di terreni a Ovest a pericolosità geologica elevata G.3 (ocra);

Tavola SG07 – Carta delle aree a pericolosità geologica



Pericolosità elevata G.3

- frana di scivolamento quiescente
- corpi detritici che giacciono su pendenze superiori al 25%
- area di potenziale instabilità dovuta alla pendenza del versante:
rocce lapidee stratificate che giacciono su versanti con pendenza superiore al 35%
substrato a prevalente componente argillifica su versanti a pendenza superiore al 25%
- corpo d'acqua e relativo paramento
- aree soggette ad intensi fenomeni erosivi dalle acque di scorrimento superficiale
- area con rilevanti manomissioni antropiche (frana di crollo quiescente)

Pericolosità media G.2

- paleofrana non attiva
- frana stabilizzata artificialmente
- corpo detritico su versante con pendenza inferiore al 25%
- areali con bassa propensione al dissesto:
rocce lapidee stratificate che giacciono su versanti con pendenza inferiore al 35%
substrato a prevalente componente argillifica su versanti a pendenza inferiore al 25%

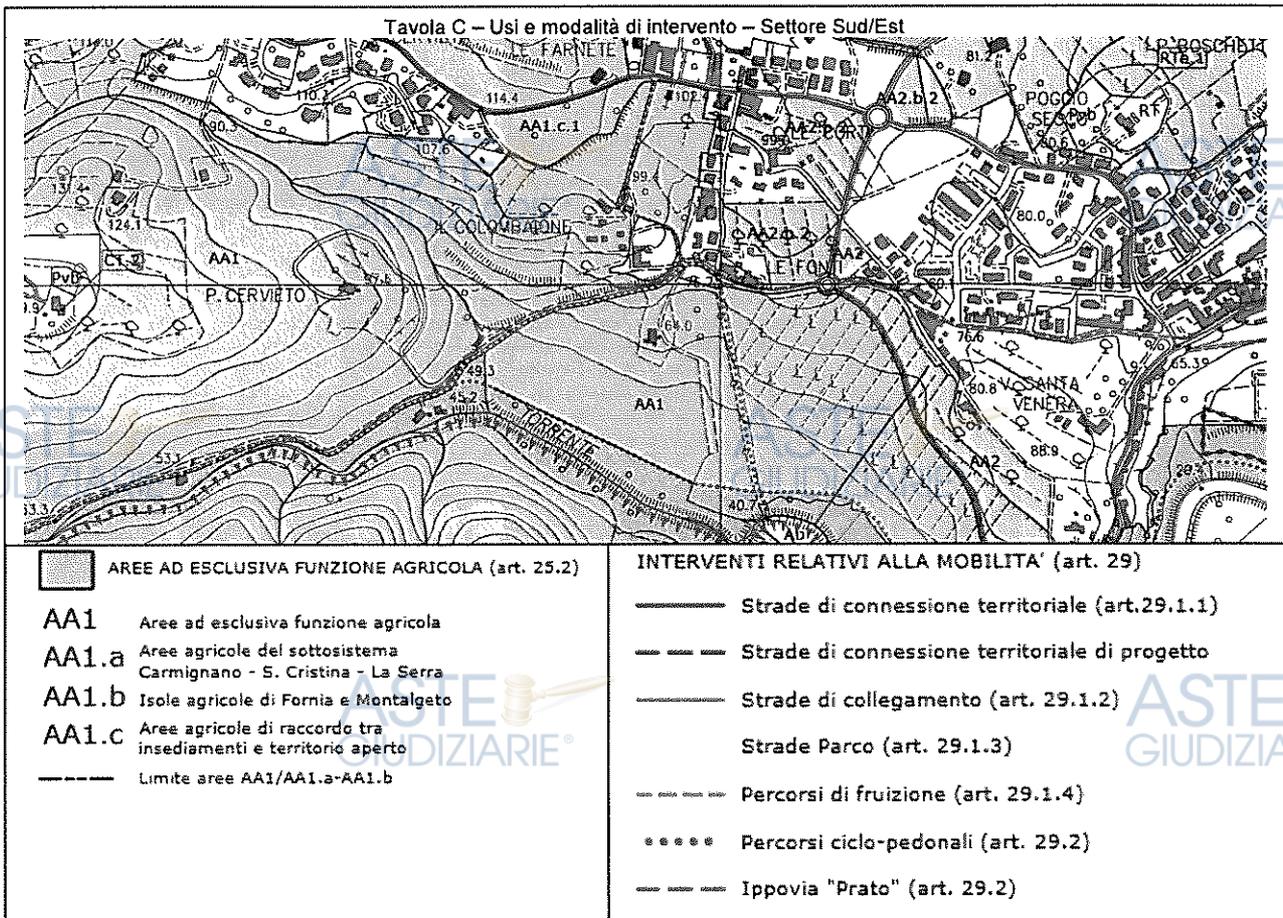
- ricadono su aree a pericolosità idraulica bassa I.1:

Tavola SG08 – Carta delle aree a pericolosità idraulica



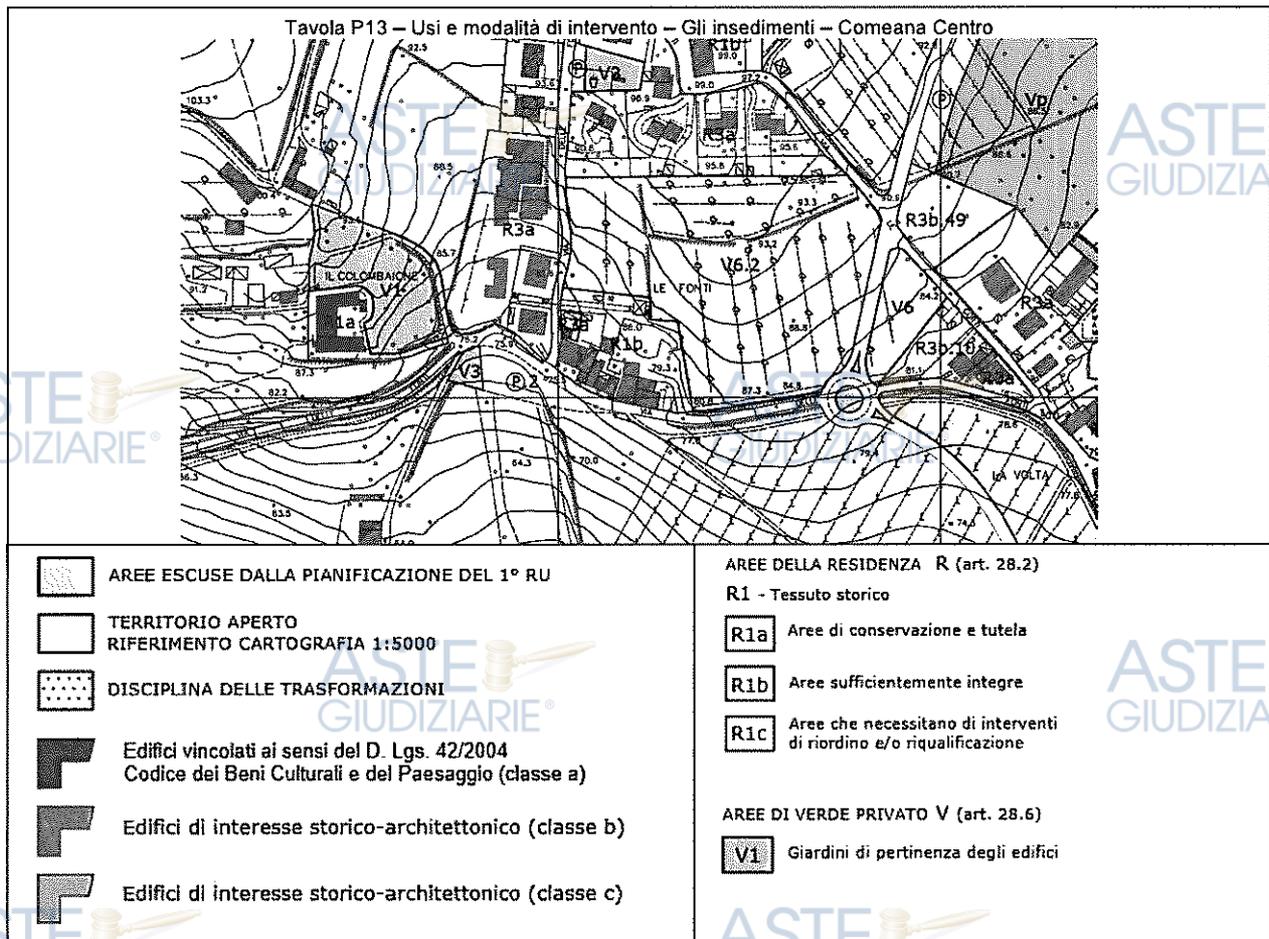
I.1 - pericolosità idraulica bassa	
	aree collinari e/o di alto morfologico non interessate dalle dinamiche fluviali
I.2 - pericolosità idraulica media	
	aree interessate da allagamenti per eventi di piena superiori ad un tempo di ritorno di 200 anni
I.3 - pericolosità idraulica elevata	
	aree interessate da allagamenti per eventi di piena con un tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni
I.4 - pericolosità idraulica molto elevata *	
	aree interessate da allagamenti per eventi di piena con un tempo di ritorno inferiore o uguale a 30 anni
* per queste aree si applicano anche le disposizioni di cui alla L.R.21/12	

- circa i terreni, ricadono in area ad esclusiva funzione agricola AA1 (Interventi nel territorio aperto – Art. 25.2) (beige):



- circa il fabbricato sulla Part.367, ricade in territorio aperto (bianco), dunque non vincolato;
- circa il fabbricato sulla Part.19, ricade in area residenziale (R), su tessuto storico (R1), in particolare area di conservazione e tutela (**R1a** – Art.31.1 comma 1), con edificio di

particolare interesse storico architettonico in **classe b** (arancio), completo di giardino di pertinenza (**V1** – Art.31.4 comma 1, Art.28.6 e 28.6.1 comma 1):



Per il bene pignorato F35 P19 S541 quindi sussiste il vincolo di ricadere in **edificio di interesse storico-architettonico (classe b - Edifici e/o complessi edilizi di particolare valore architettonico, tipologico e storico documentario, in condizioni di conservazione della struttura originaria tipologica e costruttiva tali da consentirne il recupero e/o il mantenimento alla originaria configurazione)**, come confermato dall'Allegato A delle NTA (Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico – Approvata con D.C.C. n.1 del 14 Gennaio 2021), in cui al punto 15 si riporta Il Colombaione, quale "Edificio schedato ex L.59/80 e successiva integrazione", NON vincolato ai sensi del DLgs. 42/2004 (vedi P.S. Tavola QC17 – Individuazione del patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale).

Scheda	UTOE	EDIFICI	VINCOLI	N.	CLASSE
01	UTOE 3	Podere Ronzanello – Casa colonica		294	Classe b
02	UTOE 3	Podere Ronzano (Casino) – Casa colonica e fienile		286	Classe c
03	UTOE 3	Podere Vezzano – Casa colonica e annessi		282	Classe c
04	UTOE 3	Podere Orto – Casa colonica		283	Classe c
05	UTOE 3	Podere Cometo – Casa colonica		247	Classe b
06	UTOE 3	Podere Querceto – Complesso colonico		269	Classe b
07	UTOE 3	La Pineta – Complesso colonico		303	Classe c
08	UTOE 3	Camaioni – Casa colonica e fienile		289	Classe c
09	UTOE 3	Podere Pianale – Casa colonica		250	Classe c
10	UTOE 3	Il Barco – Casa colonica		252	Classe c
11	UTOE 6	Il Casino – Casa colonica e annessi (CT.13)		229	Classe c
12	UTOE 6	Podere Montalgeto – Due case coloniche		236 237	Classe c
13	UTOE 5	Podere sotto Campisalti – Casa colonica		228	Classe c
14	UTOE 6	Podere Canaiola (arrendevole) – Casa colonica		249	Classe c
15	UTOE 2	Il Colombaione – Complesso colonico			Classe b

Infine nella Relazione Illustrativa della Variante 3° al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico vigenti (Dic. 2020), si legge che Il Colombaione nello specifico è classificato **R1a.2** e per esso è previsto solo un restauro ed un risanamento conservativo, oltre alla manutenzione:

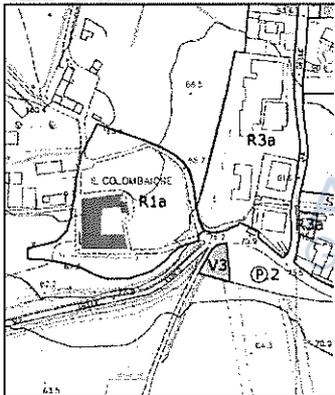
Al punto 1.4 *Aree di trasformazione oggetto di variante:*

UTOE 2

R1a.2 – Il Colombaione

L'area è stata oggetto di Piano di Recupero D.C.C. n.37/2007 che ha coinvolto oltre agli interventi sugli edifici anche sistemazioni esterne che hanno interessato la viabilità di accesso e gli spazi pertinenziali. Le azioni previste dal PDR hanno fortemente modificato la realtà originale delle parti esterne operando un frazionamento in funzione delle singole proprietà che ne ha compromesso l'unitarietà. La Variante propone l'assegnazione della destinazione R1a all'intera area con l'iserimento di prescrizioni atte a salvaguardare da ulteriori interventi incongrui il contesto circostante.

UTOE 1 – AREA R1a (Rif. TAV. P13)



(refuso UTOE1 invece di UTOE2)

Art. 28.2 - Aree della Residenza (R)

- 1 - Sono le aree caratterizzate dalla presenza esclusiva o prevalente della funzione residenziale. Valgono le disposizioni generali di cui all'Art. 28 delle presenti norme.
- 2 - Ai fini della disciplina degli interventi e sulla base del tessuto di appartenenza, il Regolamento Urbanistico ne riconosce la seguente articolazione:
 - 2.1 - **R1 Tessuto storico:** comprende edifici, nuclei o parti del continuum edilizio che hanno conservato sufficientemente integri i caratteri originari o mantengono un sufficiente grado di riconoscibilità tipomorfologica e/o di interesse storico, architettonico o documentale. La classe R1 è articolata nelle seguenti sottoclassi:
 - a) - **R1a** Aree con al loro interno edifici e complessi di particolare interesse storico-architettonico per i quali il Regolamento Urbanistico prevede interventi di conservazione e tutela;
 - b) - **R1b** Aree con al loro interno edifici e complessi sufficientemente integri;
 - c) - **R1c** Aree che necessitano, nel loro complesso, di interventi di riordino, risanamento e/o riqualificazione e che ammettono sostituzione di manufatti impropri o fatiscenti e/o di interventi edilizi non coerenti. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe R1b.

6 - Categorie di intervento

Salvo diversa specifica prescrizione, per le diverse Classi e Sottoclassi sono ammessi gli interventi che seguono nel rispetto delle disposizioni e dei criteri di cui alla Sezione Seconda, Titolo 5 delle presenti N.T.A.:

a.1 R1a

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e Risanamento conservativo

8.2 PRATICHE EDILIZIE

Al fine di valutare la conformità urbanistica dei beni in esame, è stata operata una ricerca delle pratiche edilizie, presso il Comune di Carmignano, riscontrando le seguenti pratiche, costituenti dunque la storia urbanistica dei beni stessi.

8.2.1 PIANO DI RECUPERO

Parallelamente alle pratiche edilizie, che di seguito verranno elencate, con riferimento ai vari beni pignorati, prendeva vita un iter comunale di messa a punto ed approvazione del **Piano di Recupero** previsto per:

- il fabbricato medievale denominato "Il Colombaione" (in cui ricade il bene oggi identificato con Part.19 Sub.541 al piano seminterrato),
- per il fiendale adiacente (bene non pignorato);
- per la "nuova casa colonica" di nuova realizzazione (in cui ricade il bene oggi identificato con Part.367 Sub.1 ai piani terra e primo).

Il Comune di Carmignano infatti provvedeva alle seguenti emissioni:

1. **Delibera del Consiglio Comunale n.9 del 16-02-2007** (ALLEGATO 52), con cui si adotta, in prima convocazione, il Piano di Recupero denominato "Il Colombaione" area di pertinenza e annessi, presentato il 09-03-2006 prot. n.6246 dalla XXX XXX e riferito ai seguenti immobili:
 - fabbricato a corte con torre ed ex fiendale, risalenti al periodo medievale e tutelati ai sensi dell'Art.10 DLgs n.42/04;
 - n.3 annessi agricoli di (allora) recente costruzione e oggetto di Condono edilizio
 - resede pertinenziale;

Si precisa che Il Colombaione rientrava tra "i luoghi della cultura e del tempo libero".

Il Piano di Recupero prevedeva:

- recupero e valorizzazione dei fabbricati tutelati,
- costruzione di due nuovi fabbricati, in sostituzione dei tre annessi agricoli condonati.

Il Piano di Recupero prevedeva la costituzione delle seguenti Unità Minime d'Intervento:

- UMI 1 = costituita dagli annessi agricoli classificati "Edifici estranei al contesto paesaggistico-ambientale", in cui si prevedeva la demolizione ed il recupero della volumetria per ricostruzione di n.2 u.i. residenziali, oltre magazzino;
- UMI 2 = costituita dall'edificio a corte con torre classificato "Edificio vincolato ai sensi della Parte I del DLgs n.40/04", in cui si prevedeva la realizzazione di n.10 u.i. residenziali, con monitoraggio continuo da parte della Soprintendenza;

- UMI 3 = costituita dall'ex-fienile classificato "Edificio vincolato ai sensi della Parte I del DLgs n.40/04", in cui si prevedeva la realizzazione di n.1 u.i. residenziale, con monitoraggio continuo da parte della Sovrintendenza.

Il Piano di Recupero prevedeva infine la realizzazione di opere, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria:

- recupero del tratto di strada vicinale delle Mortelle, da Via delle Fonti a Via di Macia;
- recupero e restauro dell'antica vasca di raccolta delle acque e relativo spazio pubblico di pertinenza, su Via delle Fonti.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo della costruzione venivano corrisposti negli interventi diretti (Permesso di costruire e DIA).

Pubblicazione su Burt del 28-03-2007.

2. **Delibera del Consiglio Comunale n.37 del 05-06-2007** (ALLEGATO 53), con cui si approva il Piano di Recupero denominato "Il Colombaione" area di pertinenza e annessi (ed il relativo Piano di Attuazione), così come adottato con precedente Delibera. Si approva anche il relativo schema di convenzione.

La Sovrintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato esprimeva Parere Favorevole al Piano di Recupero con comunicazione del 25-07-2006 n.9529 (prog. 34/2006/II).

In luogo degli oneri di urbanizzazione primaria, la XXX XXX si obbligava a:

- a) realizzare e cedere gratuitamente le opere di urbanizzazione previste negli elaborati tecnici;
- b) a dare al Comune di Carmignano, in usufrutto per 50 anni, l'u.i. composta da piano terra e primo, facente parte dell'edificio di nuova costruzione (UMI 1);
- c) a dare al Comune di Carmignano il diritto di pascolo su un appezzamento di terreno agricolo, adiacente al fabbricato b), della superficie di circa 1,5 ettari, quale porzione delle Part. 21, 80, 348 e 351;
- d) a realizzare e a dare al Comune di Carmignano, in usufrutto per 50 anni, un annesso agricolo, ad uso ricoveri animali, della superficie di 50 mq sul terreno c).

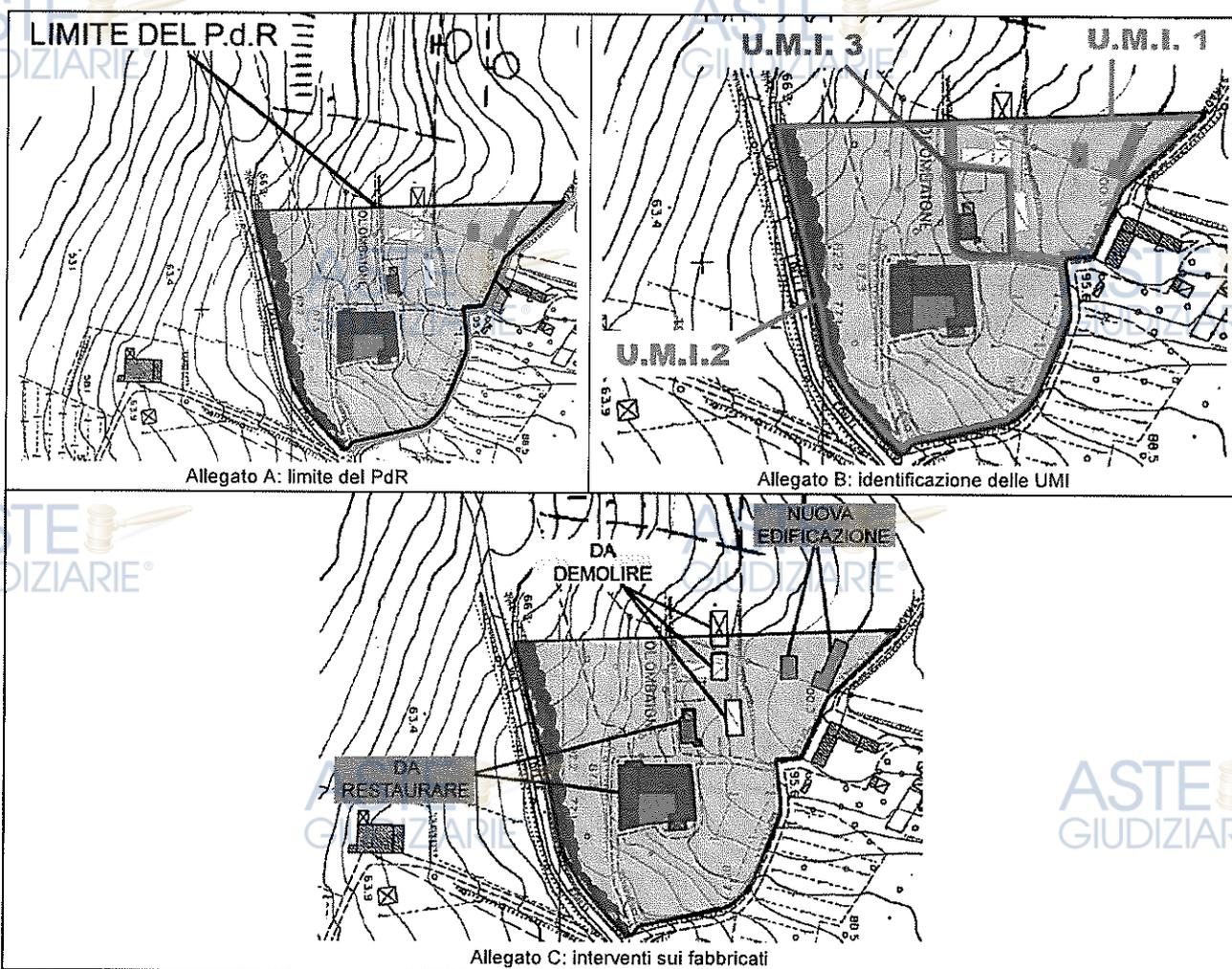
Pubblicazione su Burt del 25-07-2007.

3. **Delibera del Consiglio Comunale n.54 del 24-09-2007** (ALLEGATO 54), con cui si modifica la convenzione del Piano di Recupero denominato "Il Colombaione" area di pertinenza e annessi. In particolare si riporta la modifica del notaio XXX XXX: "in luogo degli oneri di urbanizzazione primaria, la XXX XXX si obbligava a:

- b) a costituire, in favore del Comune di Carmignano, il diritto di mantenere (e non di usufrutto), ai sensi dell'Art.952 del c.c., per un periodo di 50 anni, l'u.i. composta da piano terra e primo, facente parte dell'edificio di nuova costruzione (UMI 1);

d) a realizzare un annesso agricolo, ad uso ricoveri animali, della superficie di 50 mq sul terreno c), ed a costituire, in favore del Comune di Carmignano, il diritto di mantenere (e non di usufrutto), ai sensi dell'Art.952 del c.c., per un periodo di 50 anni."

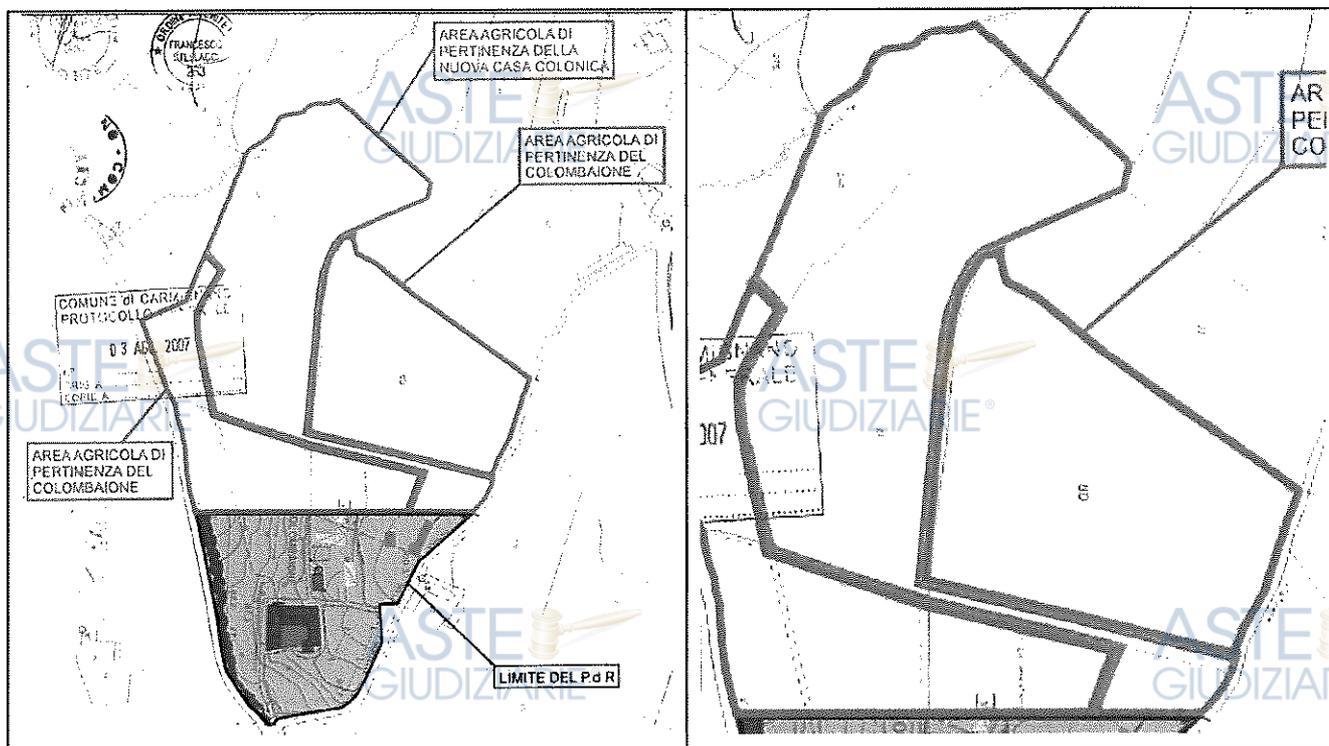
4. **Norme Tecniche di Attuazione del 24-09-2007** (ALLEGATO 55), in cui si precisa che il Piano di Recupero interessava l'area del complesso architettonico denominato "Il Colombaione", posto in località Comeana, Comune di Carmignano, rappresentato al Catasto Fabbricati dalle Particelle 19 e 20 nel Foglio 35 e al Catasto Terreni dalle Particelle 21 e 351 (ex 81), come da planimetrie allegate:



Tutta la documentazione qui sopra elencata (prodotta nell'anno 2007) si ritrova anche nella Pratica edilizia CE-08-2006 (ALLEGATO 62), in seguito esaminata (§ 8.2.2).

Si osserva che l'Allegato A dell'ultima Delibera n.54 del 24-09-2007 ritrae una planimetria, in cui viene indicato l'appezzamento di terreno agricolo oggetto della Convenzione (porzione delle allora Part. 21, 80, 348 e 351), evidenziato in rosso ed indicato come "area agricola di pertinenza della

nuova casa colonica". Detta planimetria risulta essere l'ultima approvata (prot. del 03-08-2007), non essendo poi riportata nelle successive Norme Tecniche di Attuazione.



Se si opera una sovrapposizione (ALLEGATO 56) tra questa planimetria e gli estratti di mappa del 2007 e del 2024, tenuto conto degli errori di sovrapposizione di mappe cartacee scansionate, si osserva che la porzione di terreno oggetto della Convenzione con il Comune di Carmignano:

- ricade su una porzione delle Particelle 21, 80, 348 e 351 dell'estratto di mappa del 2007,
- ricade su una porzione delle Particelle 80 (5% circa), 391 (32% circa), 402 (88% circa) e 404 (83% circa) dell'estratto di mappa del 2024.

8.2.2 ABITAZIONE - Part. 367 Sub.1 - Via Mortelle 10 – Lotto 1

Le pratiche urbanistiche riferite alla nuova costruzione del fabbricato denominato "nuova casa colonica" nel Piano di Recupero e sede dell'abitazione pignorata (Part.367 Sub.1) sono:

1. **PC-08-2008** prot. n.3960 del 22-02-2008: Permesso di Costruire per "realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione diviso in 2 u.i. con annesso magazzino previa demolizione di alcuni fabbricati condonati come annessi agricoli ai sensi di quanto previsto dal Piano di Recupero per UMI 1", richiesta dalla XXX XXX, redatta dall'Arch. XXX XXX e dall'Arch. XXX XXX, con rilascio del permesso a costruire n.16 del 24-06-2008, ritirato il 07-07-2008 (ALLEGATO 57);

2. **VCO-06-2010** prot. n.2433 del 10-02-2010: Variante in corso d'opera per "modeste variazioni", richiesta dalla XXX XXX, redatta dall'Arch. XXX XXX (ALLEGATO 58);
3. **ABIT-21-2011** prot. n.9078 del 19-05-2011: Certificazione di Abitabilità/Agibilità per l'intero fabbricato Part.367 Subb.1, 2, 3, richiesta dalla XXX XXX, redatta dall'Arch. XXX XXX (ALLEGATO 59).

Si precisa che la pratica PC-03-2010 risulta annullata (come riferito dal Comune).

Dalle pratiche urbanistiche esaminate emerge quanto segue:

a) nel Permesso di Costruire del 2008 si legge che:

- l'istanza riguardava la UMI 1 del "Piano di Recupero Il Colombaione", con demolizione di annessi agricoli condonati (giallo) e realizzazione di un nuovo edificio con n.2 unità abitative (rosso);
- il Condono Edilizio sugli annessi agricoli avveniva per Concessione in Sanatoria n.858 del 27-09-1986 rilasciata il 14-03-2007 al Sig. XXX XXX (citato nell'atto di Compravendita del 2003 del notaio XXX XXX - § 3.2);
- i lavori di realizzazione iniziavano in data 11-07-2008;
- il fabbricato non era soggetto a vincolo idrogeologico, né a vincolo archeologico, né a vincolo ferroviario;
- il fabbricato NON era soggetto al DLgs 42/04 (tutela sui beni culturali, paesaggistici ed ambientali);
- il fabbricato poteva beneficiare dei servizi di Enel, Telecom, Publiacqua e Consiag;
- l'appartamento pignorato veniva identificato con "Appartamento A";
- l'appartamento pignorato era allora identificato con il Sub.541 (in linea con § 4.2.1);
- l'appartamento veniva reso "adattabile" in termini di abbattimento delle barriere architettoniche;
- nel raggio di 200 m non esistevano pozzi per approvvigionamento acqua potabile;
- nel raggio di 50 m non esistevano elettrodotti di potenza rilevante;
- vi era riportata la **Relazione Geologica** del geologo Dott. Fabrizio Cicali, a supporto del Piano di Recupero dell'immobile denominato "Il Colombaione";
- vi era riportata la **Convenzione con il Comune di Carmignano**, stipulata il 03-10-2007 dal notaio XXX XXX, che dava il diritto al Comune di mantenere per 50 anni l'appartamento e suo resede, ricadente nella UMI1, costituito da piano terra e primo, ovvero esattamente il bene pignorato in esame (§ 3.4 - ALLEGATO 26);
- vi era riportata l'**Attestato di Certificazione Energetica** per l'unità immobiliare identificata con Part.367 Sub.1, depositata il 21-04-2010, a firma del Geom. XXX XXX (ALLEGATO 60);

b) nella Variante del 2010 si legge che:

- i lavori di realizzazione terminavano in data 25-01-2010 dalla XXX XXX;

c) nella Abitabilità del 2011 si legge che:

- i lavori di realizzazione terminavano in data 10-02-2009 (prima di quanto indicato in Variante);
- vi era riportato il **Certificato di collaudo delle strutture** datato 13-04-2010, a firma del Dott. XXX XXX;
- vi era riportata la **Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico**, datata 04-02-2010, a firma della Berni Impianti;
- vi era riportata la **Dichiarazione di Conformità n.02/2010, della caldaia murale a gas metano (34,8 kW) e dell'impianto sanitario** posti nell'u.i. del Comune di Carmignano (ovvero nell'u.i. pignorata Part.367 Sub.1 - n.d.r.), datata 28-12-2009, a firma di XXX XXX;
- vi era riportato il Fascicolo del Fabbricato, di altro edificio posto in Seano (???)
- vi era riportata la Valutazione previsionale di clima acustico, datata 24-09-2008, a firma dell'Ing. Franco Moretti.

8.2.3 ABITAZIONE e POSTI AUTO - Part. 19 Subb.541, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 521, 522 - Via Mortelle 7 – Lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Le pratiche urbanistiche strettamente riferite alla ristrutturazione del fabbricato denominato "Il Colombaione" nel Piano di Recupero" e sede dell'abitazione pignorata (Part.19 Sub.541) sono:

1. **DIA-21-2004**: risulta irreperibile (come riferito dal Comune);

2. **DIA-198-2005** prot. n.18193 del 12-08-2005: Dichiarazione di Inizio Attività riferita alle Particelle 19 e 20, per "recinzione, ripristino strada vicinale, taglio e/o spostamento di alcune piante, messa in sicurezza di murature, solai e coperture – tutte opere provvisoriali", richiesta dalla XXX XXX, redatta dall'Arch. XXX XXX, impresa XXX XXX (ALLEGATO 61);

3. **CE-08-2006** prot. n.6246 del 09-03-2006: Concessione Edilizia per "Piano di recupero di immobile denominato Il Colombaione – Aree di pertinenza e annessi", richiesta dalla XXX XXX, redatta dall'Arch. XXX XXX, impresa XXX XXX (ALLEGATO 62);

4. **DIA-179-2006** prot. n.17923 del 28-07-2006: Dichiarazione di Inizio Attività Edilizia per "Variante alla DIA-198-2005", richiesta dalla XXX XXX, redatta dall'Arch. XXX XXX, impresa XXX XXX (ALLEGATO 63);

5. **DIA-256-2007** prot. n.19599 del 16-10-2007: Dichiarazione di Inizio Attività Edilizia per la "Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria", richiesta dalla XXX XXX, redatta dall'Arch. XXX XXX, impresa XXX XXX (ALLEGATO 64);
6. **PC-16-2008** prot. n.?? del 24-06-2008: Permesso di Costruire (citata in alcune pratiche ma non reperibile al Comune);
7. **DIA-28-2010** prot. n.2885 del 16-02-2010: Dichiarazione di Inizio Attività Edilizia per "Restauro dell'edificio principale del complesso "Il colombaione" UMI 2 del PdR approvato dal CC del 05-06-07 Delib. n.37", richiesta dalla XXX XXX, redatta dall'Arch. XXX XXX, impresa XXX XXX(ALLEGATO 65);
8. **VCO-68-2012** prot. n.16096 del 29-10-2012: Variante in corso d'opera per "variante alla DIAE n.28/2010 del 16-02-2010 UMI 2", richiesta dalla XXX XXX, redatta dal Arch. XXX XXX (ALLEGATO 66);
9. **MANST-101-2012** prot. n.16097 del 29-10-2012: Attività Edilizia Libera per "opere di finiture interne agli alloggi ed opere di sistemazioni esterne già previste dalla DIA n.28/2010 e già approvate con Nulla Osta dalla Sovrintendenza", richiesta dalla XXX XXX, redatta dall'Arch. XXX XXX, impresa XXX XXX(ALLEGATO 67);
10. **DEPCE-07-2013** prot. n.647 del 14-01-2013: Attestato di Certificazione Energetica per l'unità immobiliare identificata con Part.19 Sub.538 (oggi 541 come da § 4.2.1), richiesta dalla XXX XXX, redatta dall'Arch. XXX XXX (ALLEGATO 68);
11. **ABIT-03-2013** prot. n.1182 del 21-01-2013: Certificazione di Abitabilità/Agibilità per l'intero fabbricato Part.19, richiesta dalla XXX XXX, redatta dal Arch. XXX XXX (ALLEGATO 69).
12. **MANST-48-2014** prot. n.7414 del 21-05-2014: Attività Edilizia Libera per "perforazione di un pozzo per uso irriguo domestico", richiesta dalla XXX XXX (amministratore condominiale), impresa XXX XXX (ALLEGATO 70);
13. **CILA-48-2019** prot. n.6384 del 09-05-2019: CILA per interventi di Edilizia Libera per "rifacimento della viabilità carrabile e pedonale privata del condominio – complesso immobiliare residenziale "Il Colombaione"", richiesta dal Geom. XXX XXX (amministratore condominiale), redatta dall'Arch. XXX XXX (ALLEGATO 71).

Dalle pratiche urbanistiche esaminate emerge quanto segue:

- a) nella DIA del 2005 si legge che:
 - era riferita alle Particelle 19 e 20;

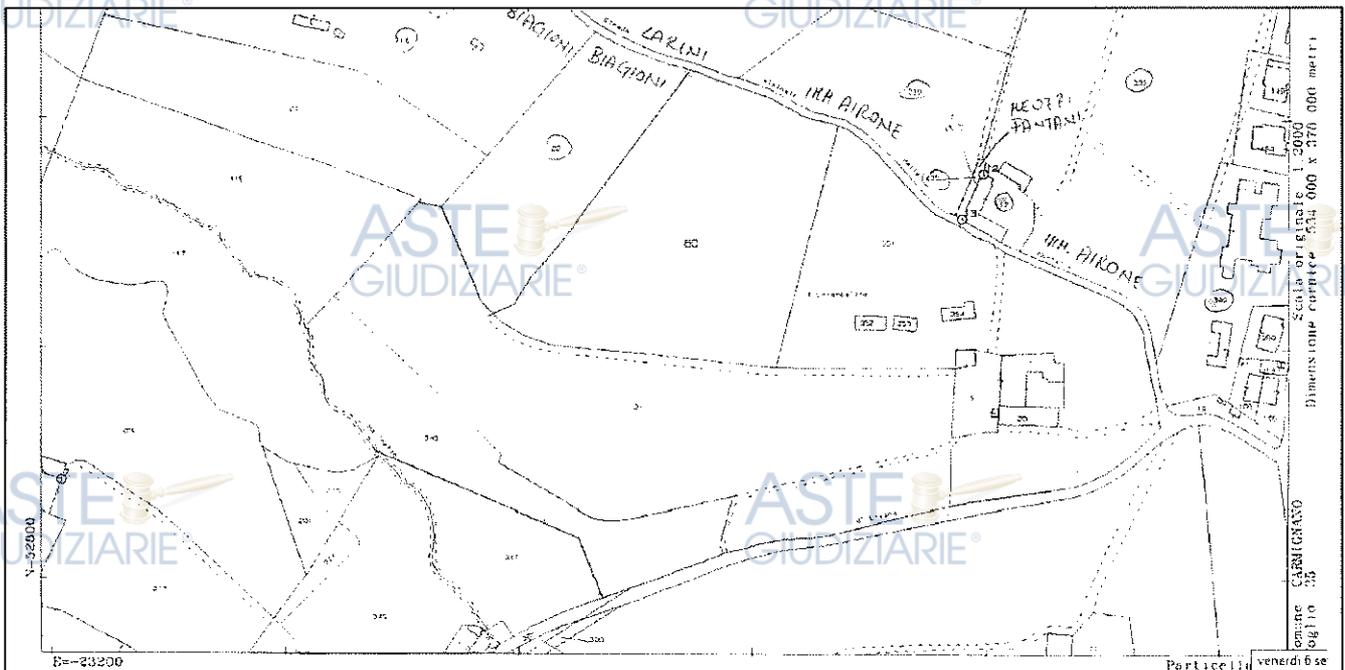
- il fabbricato ricadeva in zona tutelata ai sensi del Titolo I Capo II Parte terza del DLgs n.42/04, sui beni paesaggistici ed ambientali.
- b) nella Concessione del 2006 si legge che:
- il complesso immobiliare era stato realizzato *ante* 1942;
 - i beni, i ricoveri agricoli ricadevano in zona A1, mentre i terreni in zona E1;
 - il Colombaione era un'antica torre situata in località Comeana, toponimo Le Corti; in particolare è stata prima residenza medievale e poi edificio colonico, sempre abitato, e facente parte del podere della Fattoria Le Farnete (dal 1300);
 - era riferita alle Particelle 19, 20, 21, 80, 348, 351;
 - l'appartamento pignorato veniva identificato con "*Appartamento L*";
 - l'intera proprietà NON era (ancora) sottoposta a vincolo paesaggistico, ma la Sovrintendenza aveva avviato un procedimento amministrativo (in data 11-01-2006 per 210 giorni) di "**Dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi degli Artt.10 e 13 del DLgs n.42/2004**" datato 16-03-2005 prot. n.3447 (04-04-2005 prot. n.7818 del Comune), con cui si evidenzia che il bene è sottoposto a tutela storico-artistica, ovvero costituisce un patrimonio architettonico di valore fondamentale.

Dalla Relazione Tecnica Illustrativa:

Vincoli

L'intera proprietà non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 490/1999 (ex L. 1497/39). Attualmente, sul complesso architettonico denominato *Il Colombaione*, è stata avviato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, Province di Firenze, Prato, Pistoia, un procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della L. 241 del 7/8/1990 e dell'art. 14 del D.L. n. 42 del 22/01/2004, *Dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi degli artt. 10 (comma 3 lettera a) e 13(commma 1)*².

- vi era riportato il **Decreto n.199/2006** del 29-05-2006, emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Regione Toscana, in cui "Il Colombaione" veniva dichiarato di interesse particolarmente importante e veniva, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela nel DLgs n.42/2004;
- vi era riportato il **Parere favorevole preventivo della Sovrintendenza 34-2006-II** del 25-07-2006 prot. n.9529 al Piano di Recupero dell'immobile "*Il Colombaione*" (01-08-2006 prot. n.18249 del Comune);
- vi era riportato l'estratto di mappa catastale alla data del 03-07-2007, utile per comprendere i dati identificativi catastali dei terreni dell'epoca (gli stessi della Convenzione del 2007 del notaio XXX XXX);



c) nella DIA del 2006 si legge che:

- era riferita alle Particelle 19 e 20;
- il fabbricato ricadeva in zona tutelata ai sensi del Titolo I Capo II Parte terza del DLgs n.42/04, sui beni paesaggistici ed ambientali (vincolo ambientale);
- i lavori di realizzazione terminavano in data 16-10-2007.

d) nella DIA del 2007 si legge che:

- era riferita alle opere di urbanizzazione primaria previste dal PdR, ed in particolare il ripristino della strada vicinale delle Mortelle e il recupero e restauro della fonte di Via Le Fonti;

e) nella DIA del 2010 si legge che:

- era riferita alle UMI 2 e UMI 3, ovvero alle Part.19 Subb. 4, 5, 6, 7, 8 e Part. 20 Subb. 1, 2, 3, 9 (sebbene nella scheda istruttoria si indichi solo la Part. 20 Subb. 1, 2, 3), oltre terreni Part. 21 e 351 (circa 4 ettari), con restauro e risanamento conservativo dei fabbricati ivi presenti (tra cui il fabbricato a corte con torre, di circa 3.600 mc);
- l'edificio era parte del podere della Fattoria Le Farnete;
- l'approvvigionamento idrico avveniva per acquedotto comunale;
- lo smaltimento dei liquami avveniva per nuova fossa biologica tricamerale;
- lo smaltimento dei reflui, delle acque meteoriche, le fosse di decantazione tricamerale ed i pozzetti sgrassatori veniva convogliato ad una **vasca di fitodepurazione** a servizio di tutti gli immobili del PdR "Il Colombaione";
- il fabbricato poteva beneficiare dei servizi di Enel, Telecom, Publicacqua e Consiag;

- tutte le u.i. del fabbricato venivano rese "adattabili" in termini di abbattimento delle barriere architettoniche;
- l'appartamento pignorato veniva identificato con "Appartamento L", nel corpo E;
- nel raggio di 200 m non esistevano pozzi per approvvigionamento acqua potabile;
- nel raggio di 50 m non esistevano elettrodotti di potenza rilevante;
- le opere di urbanizzazione primaria erano terminate il 06-11-2008;
- i lavori di intervento iniziavano in data 20-04-2010;
- era già stato emesso il **Nulla Osta della Soprintendenza 167-2009-II** del 15-01-2010 prot. n.607;
- vi è riportato il **Supplemento di indagine sismica**;
- vi è riportata la **Relazione tecnica di rendimento energetico**;
- vi è riportato il **Certificato igienico-sanitario** del 16-02-2010;
- vi è riportato il **Parere favorevole dell'USL 4** di Prato n.E80016 del 12-01-2008.

f) nella Manutenzione del 2012 si legge che:

- era riferita alla Part.19 Subb. 501-508 per le unità immobiliari, Subb. 509-527 per i posti auto scoperti, Sub. 528 per la centrale termica e Sub.529 per residua area scoperta.

g) nella Variante del 2012 si legge che:

- era riferita alla Part.19 Subb. 501-529;
- i lavori di restauro e recupero terminavano in data 29-10-2012;
- vi era riportata la **Relazione di fine lavori del Genio Civile** del 25-10-2012;
- vi era riportata l'**Autorizzazione della Soprintendenza 97-2011-II** del 20-01-2012 prot. n.1354.

h) nella Abitabilità/Agibilità del 2013 si legge che:

- era riferita alla Part.19 per l'intero complesso storico, tra cui Subb.538, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 521, 522;
- vi era riportato il **Certificato di Collaudo delle strutture** del 21-12-2012 a firma dell'Ing. XXX;
- vi era riportata una **Dichiarazione** della Committenza in cui si promette di depositare le certificazioni degli impianti per il Sub.538 (ovvero l'attuale Sub.541) a completamento e collaudo degli impianti; tuttavia in Comune non si riscontra alcun deposito di certificazioni impiantistiche.

Si precisa che in merito alle unità immobiliari rappresentate al foglio 35, dalla particella 19 subb. 502, 535 e 538, le rispettive certificazioni degli impianti idrotermici ed elettrici verranno integrate al completamento e collaudo degli impianti sulle stesse unità.

i) nella Manutenzione del 2014 si legge che:

- era riferita alla Part.19 Sub. 533 (parti condominiali);
- vi è riportata la **Relazione geologica e idrogeologica** del Dic. 2013;
- vi era riportata la comunicazione del subentro del nuovo amministratore condominiale Geom. Andrea La Franceschina dello studio Geotek.

j) nella CILA del 2019 si legge che:

- era riferita alla Part.19 Sub. da 509 a 518 e da 521 a 527, e porz. 528;
- i lavori di intervento iniziavano in data 13-05-2019;
- veniva realizzata una **vasca di fitodepurazione**, posta in zona Sud-Ovest del condominio;
- vi era riportato il **Nulla Osta della Soprintendenza 75-2018-II** del 06-08-2018 prot. n.14038.

Per completezza si riepilogano di seguito i pareri emessi dalla **Soprintendenza** (a seguito del **Decreto n.199/2006** del 29-05-2006 (vedi CE-08-2006 ALLEGATO 62), con cui "**Il Colombaione**" veniva dichiarato di interesse particolarmente importante e dunque sottoposto a tutte le disposizioni di tutela del DLgs n.42/2004):

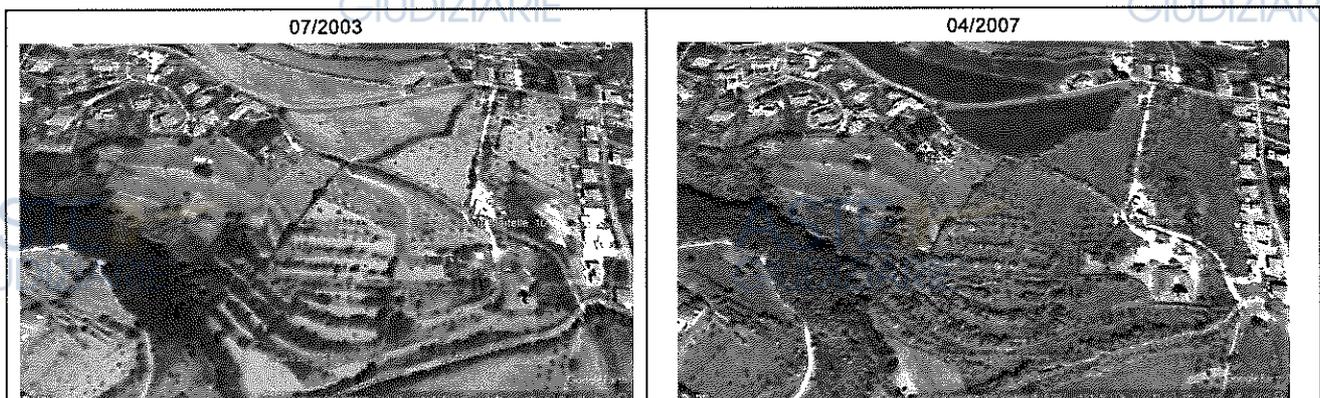
- Parere favorevole prog. **34-2006-II** del 25-07-2006 prot. n.9529,
- Nulla Osta prog. **167-2009-II** del 15-01-2010 prot. n.607,
- Autorizzazione a variante prog. **97-2011-II** del 20-01-2012 prot. n.1354,
- Nulla Osta prog. **75-2018-II** del 06-08-2018 prot. n.14038.

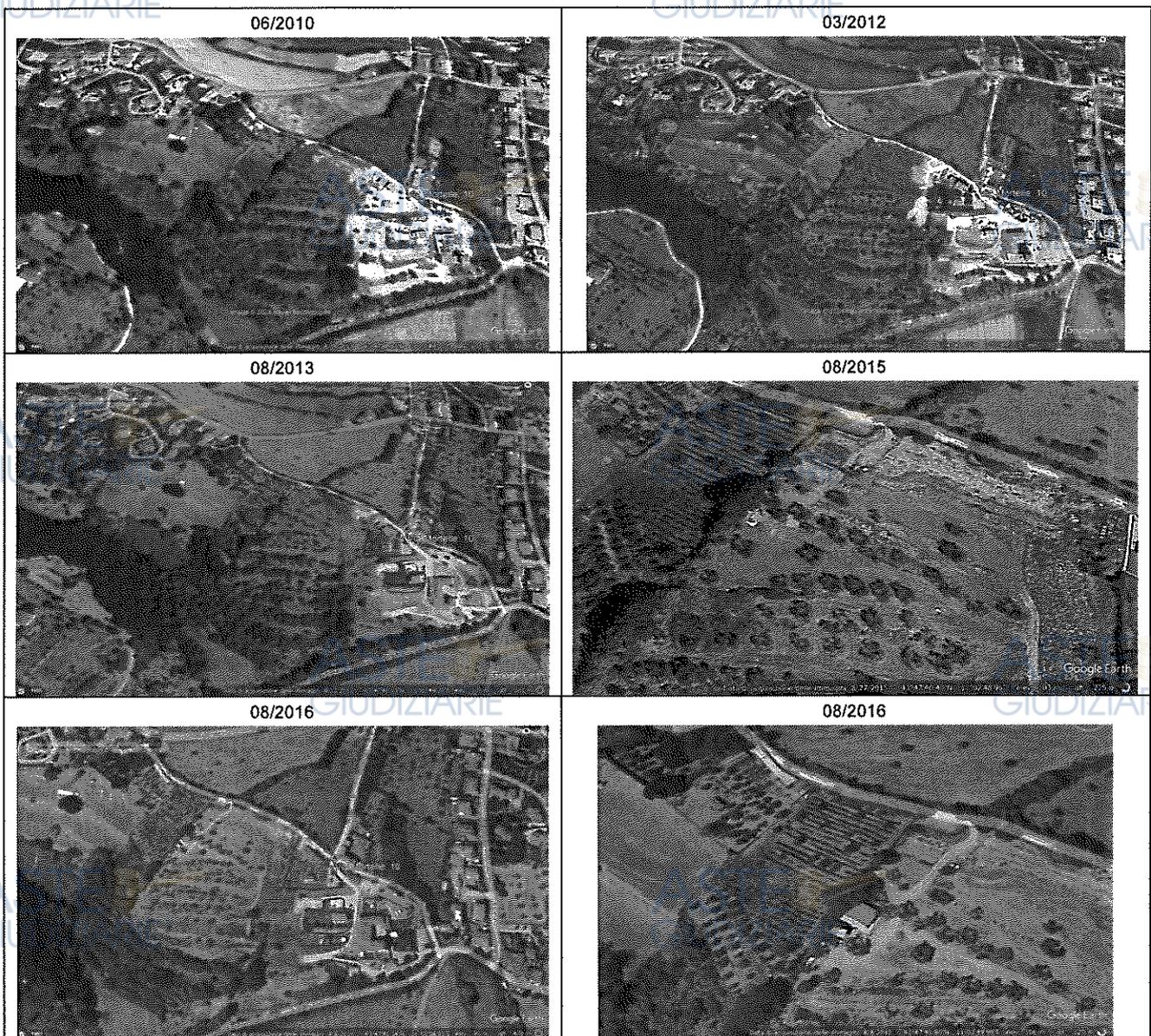
8.2.4 TERRENI - Part. 80, 391, 402, 404 - Via Mortelle – Lotto 9

Per questi terreni non sono state riscontrate pratiche edilizie, al di fuori delle opere di urbanizzazione primaria previste per la confinante Via Vicinale delle Mortelle.

8.3 STORIA FOTOGRAFICA

Ripercorrendo le immagini storiche dal sito Google Earth, sembra che il fabbricato in legno ad uso rimessa agricola ed il ricovero animali siano stati costruiti tra il 2015 e il 2016.





8.4 QUADRO NORMATIVO

Per completezza, a titolo del tutto indicativo e non esaustivo, si riporta di seguito un generale quadro normativo urbanistico:

- L. 17/08/1942 n.1150: *Legge urbanistica*
- L. 18/04/1962 n.167: *Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare*
- L. 06/08/1967 n.765: *Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17-08-1942 n.1150 (Legge Ponte)*
- D.l. 02/04/1968 n.1444: *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'Art.17 della L. n.765/1967*
- L. 02/02/1974 n.64: *Ministero dei lavori pubblici - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche*

- D.M. 05/07/1975: *Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20-06-1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione*
- L. 28/01/1977 n.10: *Norme in materia di edificabilità dei suoli e modifiche alla L. 22-10-1971 n.865, recante norme sulla espropriazione per pubblica utilità (Legge Bucalossi)*
- L. 05/08/1978 n.457: *Norme per l'edilizia residenziale*
- L. 27/07/1978 n.392: *Disciplina delle locazioni di immobili urbani*
- L.R. Toscana 21/05/1980 n.59: *Norme per gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente*
- L. 08/08/1985 n.431: *Conversione in legge con modificazioni del D.L. 27-06-1985 n. 312 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Legge Galasso)*
- L. 09/01/1989 n.13: *Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*
- L. 24/03/1989 n.122: *Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale*
- D.M. 14/06/1989 n.236: *Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche*
- L. 05/03/1990 n.46: *Norme per la sicurezza degli impianti*
- L. 09/01/1991 n.10: *Norme per l'attuazione del Piano Energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*
- D.P.R. 26/08/1993 n.412: *Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della L. 09-01-1991 n.1*
- L.R. 16/01/1995 n.5: *Norme per il governo del territorio*
- L. 26/11/1995 n.447: *Legge quadro sull'inquinamento acustico*
- D.M. 16/01/1996: *Norme tecniche relative ai "Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi"*
- C.M. 04/07/1996 n.156: *Istruzioni per l'applicazione delle "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi" di cui al D.M. 16-01-1996*
- D.P.C.M. 05/12/1997: *Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*
- D.P.R. 06/06/2001 n.380: *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia*
- D.M. 17/03/2003: *Aggiornamenti agli allegati F e G del D.P.R. 26-08-1993 n.412, recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia*
- O.P.C.M. 20/03/2003 n.3274: *Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica*
- D.Lgs. 22/01/2004 n.42: *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'Art.10 della L. 06-07-2002 n.137*
- L.R. Toscana 03/01/2005 n.1: *Norme per il governo del territorio*
- D.Lgs. 19/08/2005 n.192: *Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.*
- D.M. 22/01/2008 n.37: *Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n.248 del 02-12-2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici*
- L.R. 10/11/2014 n.65: *Norme per il governo del territorio*
- D.M. 26/06/2015: *Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici*

- D. Lgs. 30/06/2016 n.126: *Attuazione della delega in materia di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), a norma dell'Art.5 della L.07-08-2015 n.124*
- D. Lgs. 25/11/2016 n.222: *Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'Art.5 della L.07-08-2015 n.124*
- D.P.R. 13/02/2017 n.31: *Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*
- D.M. 02/03/2018 *Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del D. Lgs. 25-11-2016 n.222*
- L.R. 24/07/2018 n.41 *Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua*
- L.R. 22/11/2019 n.69 *Disposizioni in materia di governo del territorio. Adeguamenti alla normativa statale in materia di edilizia e di sismica. Modifiche alle leggi regionali 65/2014, 64/2009, 5/2010 e 35/2015.*
- L.R. 29/05/2020 n.31: *Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19*
- D.Lgs. 10/06/2020 n.48 *Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30-05-2018, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica H.*
- L.R. 01/12/2021 n.47: *Misure di semplificazione in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale e adeguamento ai rilievi di costituzionalità. Modifiche alla L.R. 65/2014 e alla L.R.31/2020*

8.5 TOPONOMASTICA

Tutti i beni pignorati sono accessibili da Via Mortelle: trattasi di una strada pubblica oggi sterrata, a tre vie. In alcuni documenti si legge anche "Via delle Mortelle" o "Strada vicinale delle Mortelle".

Il condominio "Il Colombaione" è accessibile anche da Via delle Fonti (trattasi di una strada pubblica asfaltata), nel punto in cui la via cambia nome e diventa Via Molino d'Elsana. In alcuni documenti si leggono anche "Via Le Fonti" e "Via Molina d'Elsana" o "Via Molinetto d'Elzana".



9. CONFORMITA' URBANISTICA (Q.9)

9.1 CONFORMITÀ URBANISTICA

9.1.1 ABITAZIONE - Part. 367 Sub.1 - Via Mortelle 10 – Lotto 1

Alla luce del quadro urbanistico riportato (§ 8.2.2), si osserva che formalmente l'**ABIT-21-2011** rappresenta l'ultimo stato concessionato, tuttavia lo stesso risulta privo di planimetrie. Pertanto, per il confronto degli elaborati grafici: l'ultimo stato concessionato è rappresentato dalla pratica edilizia **VCO-06-2010** (Variante Finale).

Confrontando lo stato rilevato dei beni con le piante dell'ultimo stato concessionato (ALLEGATO 72), per il bene pignorato si osservano le seguenti difformità:

- a) nell'ultimo stato concessionato la sagoma degli allineamenti murari dell'abitazione e relative aperture interne ed esterne, sia a piano terra che a piano primo, combaciano abbastanza con quanto rilevato sul posto (destinazione d'uso e distribuzione dei vari ambienti risultano allineati con quanto rilevato) (*difformità non sostanziale*);
- b) nell'ultimo stato concessionato a piano terra si ritrae la cappa di un caminetto, che in realtà non è stato rilevato; si rileva solo la predisposizione della relativa canna fumaria (*difformità non sostanziale*);
- c) nell'ultimo stato concessionato la sagoma del resede combacia più o meno con quella rilevata, stante le difficoltà di rilievo citate (*difformità non sostanziale*).

9.1.2 ABITAZIONE e POSTI AUTO - Part. 19 Subb. 541, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 521, 522 - Via Mortelle 7 – Lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Alla luce del quadro urbanistico riportato (§ 8.2.3), si osserva che formalmente l'**ABIT-03-2013** rappresenta l'ultimo stato concessionato, tuttavia lo stesso risulta privo di planimetrie (se non solo catastali). Pertanto, per il confronto degli elaborati grafici: l'ultimo stato concessionato è rappresentato dalla pratica edilizia **VCO-68-2012** (Variante Finale).

Confrontando lo stato rilevato dei beni con le piante dell'ultimo stato concessionato (ALLEGATO 73), per il bene pignorato si osservano le seguenti difformità:

- a) nell'ultimo stato concessionato la sagoma degli allineamenti murari dell'abitazione non combaciano perfettamente con quanto rilevato sul posto, sebbene destinazione d'uso e distribuzione dei vari ambienti siano paragonabili (*difformità sostanziale*);
- b) nell'ultimo stato concessionato le aperture interne ed esterne risultano leggermente spostate e gli spessori murari leggermente diversi (*difformità sostanziale*);
- c) nell'ultimo stato concessionato la camera risulta un'ampia stanza, mentre *in situ* la stessa risulta divisa in due ambienti (camera + guardaroba) (*difformità sostanziale*);

- d) nell'ultimo stato concessionato (Tav.2) la sagoma del resede privato, sebbene non risulti ben definita la sua recinzione, non coincide con la sagoma rilevata *in situ*, per diversa forma e diversa superficie (*difformità sostanziale*);
- e) nell'ultimo stato concessionato (Tav.2) le sagome dei n.4 posti auto adiacenti al suddetto resede (Subb. 521, 522, oltre ai due posti auto non pignorati), risultano diversamente posizionate rispetto all'area rilevata *in situ*, sebbene priva di delimitazione (*difformità sostanziale*).

Pertanto, **tramite un incarico di natura condominiale, dovranno essere messi dei picchetti e verificati i confini** del resede e di conseguenza dei n.2 posti auto adiacenti all'abitazione (Subb. 521, 522), in relazione ai tre confinanti (SCIA in sanatoria).

I n.6 posti auto pignorati (Subb. 512, 513, 514, 515, 516, 517) di fatto hanno una ubicazione diversa da quella indicata nella planimetria generale riportata in Tavola 2 dell'ultimo stato concessionato (e anche diversa da quella indicata nella planimetria catastale - § 5.5); inoltre sussiste il problema che detti posti auto, insieme agli altri n.4 posti auto adiacenti non pignorati (509, 510, 511, 518), sono privi di delimitazione a terra. Pertanto, **per ciascun posto auto**, sarebbe opportuno che, **tramite un incarico di natura condominiale**, venissero **messi dei picchetti e verificati i confini**.

Si osserva peraltro che, nell'ultimo stato concessionato era previsto un ulteriore accesso carrabile da Via Mortelle (oltre a quello al civico n.7), antistante i suddetti posti auto, che in realtà non è stato realizzato (*difformità condominiale*).

9.1.3 TERRENI - Part. 80, 391, 402, 404 - Via Mortelle – Lotto 9

Confrontando quanto rilevato sulla Particella 80 (§ 5.6.1) con l'assenza di titoli edilizi abilitativi dei beni rilevati, da parte dell'Ufficio comunale competente, si deduce che **i n.4 immobili rilevati** sulla Particella 80 risultano esser stati costruiti senza titolo, ovvero sono definibili "**abusivi**".

Tuttavia, mentre la **demolizione della legnaia e del piccolo deposito** attualmente presenti sul terreno agricolo identificato con la Particella 80, sarà a carico dell'attuale utilizzatore (Sig. XXX XXX), entro i termini stabiliti dall'intimazione della Isveg del 18-09-2024 (ALLEGATO 48), la **demolizione della rimessa agricola e del ricovero per animali** sarà a carico del nuovo acquirente (§ 9.4).

9.2 ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ

Per l'abitazione pignorata in Via Mortelle 10 (Part.367 Sub.1 – Lotto 1) si riscontra l'esistenza dell'Abitabilità, come da pratica edilizia **ABIT-21-2011** (ALLEGATO 59).

Per l'abitazione e per i posti auto pignorati in Via Mortelle 7 (Part.19 Subb. 541, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 521, 522 – Lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8) si riscontra l'esistenza dell'Abitabilità / Agibilità, come da pratica edilizia **ABIT-03-2013** (ALLEGATO 69).

9.3 CONFORMITÀ IMPIANTISTICA

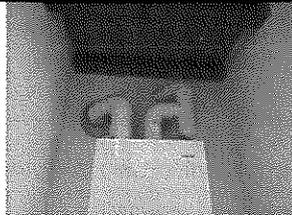
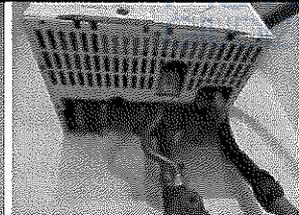
9.3.1 ABITAZIONE - Part. 367 Sub.1 - Via Mortelle 10 – Lotto 1

Nell'ultimo stato concessionato con planimetria (**VCO-06-2010** - ALLEGATO 58), a piano terra, nel ripostiglio, si ritrae la caldaia murale dell'appartamento A; *in situ* la caldaia è stata invece rilevata nel vano scale, in zona tergeale, sempre a piano terra (*difformità impiantistica non sostanziale*).

Nella pratica edilizia **ABIT-21-2011** (ALLEGATO 59) si trovano:

- la **Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico** del 04-02-2010, della Berni Impianti;
- la **Dichiarazione di Conformità** n.02/2010, **della caldaia murale a gas metano** (34,8 kW) e **dell'impianto sanitario** del 28-12-2009, a firma di XXX XXX.

Si riepilogano i dati ripresi dai documenti disponibili e le foto dal sopralluogo:

LOTTO	1	FOTO		
CATASTO	Foglio 35 Particella 367 Subalterno 1			
PIANO	terra			
Caldaia autonoma	si			
Tipologia	murale			
Marca	Hermann			
Modello	Habitat 2 - 24SE			
Tipo di alimentazione	gas metano			
Documenti disponibili	nessuno			
Portata termica totale	34,8 kW			
Potenza termina nominale	25,6 kW			
Anno di installazione	2009			

Nell'Allegato della Di.Co. n.02/2010 datata 17-02-2010, a pag.3/5 si dichiara che detta caldaia:

- si trova nel soggiorno-cucina: stante che non esiste nell'abitazione un vano soggiorno-cucina, bensì esistono un soggiorno ed una cucina, di fatto la caldaia si trova nel vano scale a quota piano terra;
- ha lo scarico diretto oltre la copertura: di fatto lo scarico è diretto in parete esterna.

Nella Di.Co. indicata non compare peraltro la firma del Committente (Comune di Carmignano).

9.3.2 ABITAZIONE - Part. 19 Sub. 541 - Via Mortelle 7 – Lotto 2 (porz.)

Nella pratica edilizia **ABIT-03-2013** (ALLEGATO 69) si trova una **Dichiarazione** della Committenza, in cui si “promette” di depositare le certificazioni degli impianti per il Sub. 538 (ovvero l'attuale Sub. 541), a completamento e collaudo degli impianti; ad oggi in Comune non si riscontra alcun deposito di certificazioni impiantistiche.

Dalla pratica edilizia **DEPCE-07-2013** (ALLEGATO 68) si legge che la caldaia a condensazione a metano, di tipo centralizzata, ha potenza termica di 112,87 kW e veniva installata nel 2012.

9.4 SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Si riepilogano le difformità urbanistiche rilevate e relativi interventi (di cui si è tenuto conto nella stima economica dei vari lotti - § 18):

a) Abitazione Part. 19 Sub. 541 e suo resede:

- per la capanna di legno rilevata, occorre provvedere alla sua demolizione;
- per le DIFFORMITÀ INTERNE, occorre procedere con una **CILA in sanatoria** (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva o postuma), e poi operare il relativo riallineamento catastale; in alternativa è possibile ripristinare le condizioni iniziali (conformi all'ultimo stato concessionato), ovvero demolire la parete divisoria;
- per le DIFFORMITÀ DEL RESEDE e DEI POSTI AUTO, occorre procedere con una **SCIA in sanatoria** (Segnalazione Certificata Inizio Attività), su incarico di natura condominiale; tale pratica potrebbe anche ricomprendere il punto precedente; in ogni caso occorre procedere anche con opportuna richiesta di **Autorizzazione della Sovrintendenza** (sussistendo il vincolo paesaggistico), per poi operare il relativo riallineamento catastale.

b) Posti auto Part. 19 Subb. 512, 513, 514, 515, 516, 517, 521, 522:

- al fine di un riposizionamento delle singole sagome, tramite un **incarico di natura condominiale**, sarebbe opportuno mettere dei picchetti, riverificare i confini di ogni posto auto ed operare il relativo riallineamento catastale.

c) Terreno Part. 80 (11.300 mq):

- per il ricovero animali e per la rimessa agricola rilevati, trattandosi di manufatti che potevano rappresentare (ad avviso di chi scrive) un valore aggiunto per i terreni in esame, la scrivente provvedeva a richiedere, in via speditiva (mail ordinaria - ALLEGATO 74), un parere preventivo al Comune di Carmignano, il quale comunicava verbalmente alla scrivente che il caso era stato portato in Commissione e la stessa aveva deliberato l'impossibilità di sanare i due manufatti rilevati, per

mancato rispetto dei requisiti urbanistici previsti dalle norme, ed in particolare dei seguenti articoli di legge:

- NTA del RUC 1/2021 vigente:
 - Art. 25.2 *Aree ad esclusiva funzione agricola (AA1)*
 - Art. 25.7.1 *Nuova edificazione di edifici rurali ad uso abitativo.*
- Legge Regionale n.65 del 10-11-2014 (*Norme per il governo del territorio*):
 - punto 6) lett. a) c.1 Art. 137 *Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia.*
- Regolamento Regionale n.63/R del 25-08-2016 (*Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale*):
 - Art. 13 *Condizioni per la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici (Art.78, comma 3, della LR 65/14).*

Si riepilogano le conformità urbanistiche per ogni lotto di vendita:

LOTTO	Particella Subalterno	PROCEDURA	PIANO	Ultimo stato concessionato	Confronto con stato rilevato	A carico del futuro acquirente
1	P367 S1	pignorato	terra + primo	ABIT-21-2011 senza el. grafici VCO-06-2010 con el. grafici	conforme	-
2	P19 S541	pignorato	seminterrato	ABIT-03-2013 senza el. grafici VCO-68-2012 con el. grafici	NON conforme	Richiesta di CILA in Sanatoria (su incarico privato)
	P19 S521	pignorato	terra		NON conforme	Richiesta di SCIA in sanatoria + autorizzazione paesaggistica (su incarico condominiale)
	P19 S522	pignorato	terra			
3	P19 S512	pignorato	terra	ABIT-03-2013 senza el. grafici VCO-68-2012 con el. grafici	conforme	
4	P19 S513	pignorato	terra			
5	P19 S514	pignorato	terra			
6	P19 S515	pignorato	terra			
7	P19 S516	pignorato	terra			
8	P19 S517	pignorato	terra			
9	P19 S80	pignorato	terra	nessuno	NON conforme	Demolizione della rimessa agricola e del ricovero animali rilevati
	P19 S391	pignorato	terra		conforme	
	P19 S402	pignorato	terra		conforme	
	P19 S404	pignorato	terra		conforme	

9.5 COMMERCIALIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Stante le varie irregolarità urbanistiche sopra evidenziate, la scrivente ritiene che tutti i beni pignorati siano commerciabili in termini urbanistici.

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (Q.10)

Per l'abitazione pignorata in Via Mortelle 10 (Part.367 Sub.1 – Lotto 1) si riscontra l'esistenza dell'**Attestato di Certificazione Energetica** (ALLEGATO 60), depositato il 21-04-2010 prot. n.7171, ad integrazione della pratica edilizia PC-08-2008, datato 19-04-2010, firmato dal Geom. XXX XXX. Dall'ACE si evince che l'abitazione ricade in **classe energetica C** (Prestazione Energetica Globale dell'edificio = 96,19 kWh/m²anno). Si nota che nell'ACE si richiama una caldaia murale a metano, installata nel 2009, stranamente di potenza termica pari a 15 kW, invece di 25 kW (si presume trattasi di un refuso).

Per l'abitazione pignorata in Via Mortelle 7 (Part.19 Sub.541 – porz. Lotto 2) si riscontra l'esistenza dell'**Attestato di Certificazione Energetica** (ALLEGATO 68), depositato il 14-01-2013 prot. n.647, ad integrazione della pratica edilizia DIA-28-2010, datato 14-01-2013, firmato dall'Arch. XXX XXX; dall'ACE si evince che l'abitazione ricade in **classe energetica E** (Prestazione Energetica Globale dell'edificio = 118,54 kWh/m²anno). Si nota che nell'ACE si richiama una caldaia a condensazione a metano, installata nel 2012, di potenza termica pari a 112,87 kW (condominiale).

11. VENDIBILITA' IN PIU' LOTTI (Q.11)

Come già accennato nei paragrafi precedenti, poiché i n.14 beni pignorati costituiscono n.14 u.i., ciascuna con proprio subalterno, e, alla luce poi delle varie destinazioni d'uso, la sottoscritta ritiene che sia più fruttuosa una vendita distinta nei seguenti n.9 lotti (senza operare nessun frazionamento).

LOTTO 1	Particella 367	Sub.1 (abitazione di piano terra-primo)
LOTTO 2	Particella 19	Sub.541 (abitazione di piano seminterrato) Sub.521 (posto auto scoperto) Sub.522 (posto auto scoperto)
LOTTO 3	Particella 19	Sub.512 (posto auto scoperto)
LOTTO 4	Particella 19	Sub.513 (posto auto scoperto)
LOTTO 5	Particella 19	Sub.514 (posto auto scoperto)
LOTTO 6	Particella 19	Sub.515 (posto auto scoperto)
LOTTO 7	Particella 19	Sub.516 (posto auto scoperto)
LOTTO 8	Particella 19	Sub.517 (posto auto scoperto)
LOTTO 9	Particella 19	Sub.80 (terreno) Sub.391 (terreno) Sub.402 (terreno) Sub.404 (terreno)

12. INDIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI (Q.12)

Dagli atti di provenienza si deduce che la piena proprietà dei beni pignorati oggi ricade interamente sull'esecutata (XXX XXX), alla quale spetta il diritto della quota di 1/1.

I beni in esame risultano pignorati per l'intero (e non pro-quota). Pertanto:

- essendo nel caso di un unico debitore (§ 1.1),
- essendo l'esecutata la sola proprietaria dei beni pignorati (§ 3.2),
- essendo i beni divisibili in natura, per come già distinti nei diversi subalterni (§ 4.2),
- ritenendo più appetibile dividere in natura i beni pignorati in più lotti di vendita (§ 11).

la scrivente ha proceduto alla stima distinta di n.9 lotti di vendita (§ 17).

13. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI (Q.13)

13.1 OCCUPAZIONE DI FATTO

Si riepiloga lo stato occupazionale riscontrato:

LOTTO 1	Part.367 Sub.1	Abitazione	occupato da persone: l'abitazione risulta occupata dalla famiglia Azizi (marito, moglie, 2 figlie minorenni, genitore di un coniuge)	non libera da cose: sono presenti complementi di arredo ed oggetti derivanti dall'attuale utilizzo da parte degli occupanti
LOTTO 2	Part.19 Sub.541	Abitazione	non occupato da persone: l'abitazione risulta completamente disabitata	libera da cose: sono presenti solo una cucina, un mobile bagno ed un condizionatore di proprietà della precedente inquilina (§ 13.2.1)
	Part.19 Sub.521	Posto auto scoperto	-	libero da cose
	Part.19 Sub.522	Posto auto scoperto	-	libero da cose
LOTTO 3	Part.19 Sub.512	Posto auto scoperto	-	libero da cose
LOTTO 4	Part.19 Sub.513	Posto auto scoperto	-	libero da cose
LOTTO 5	Part.19 Sub.514	Posto auto scoperto	-	libero da cose
LOTTO 6	Part.19 Sub.515	Posto auto scoperto	-	libero da cose
LOTTO 7	Part.19 Sub.516	Posto auto scoperto	-	libero da cose
LOTTO 8	Part.19 Sub.517	Posto auto scoperto	-	libero da cose
LOTTO 9	Part.19 Sub.80	terreno	-	non libero da cose: sono presenti n.4 manufatti edili (una rimessa agricola, un ricovero animali, una legnaia, un piccolo deposito), un'auto, un trattore, vari materiali ed attrezzature edili, ... (§ 5.6.1)
	Part.19 Sub.391	terreno	-	libero da cose

Part.19 Sub.402	terreno	-	<i>libero da cose</i>
Part.19 Sub.404	terreno	-	<i>libero da cose</i>

Dal Verbale della Isveg del 18-09-2024 (ALLEGATO 48), il Sig. XXX XXX dichiarava di occupare da 12 anni circa (ovvero più o meno dal 2012) il terreno identificato con la Particella 80, il tutto però senza un titolo scritto, bensì "su accordi verbali presi a suo tempo con il Sindaco", come riferito dallo stesso.

13.2 LOCAZIONI E COMODATI

Da due interrogazioni rivolte all'**Agenzia delle Entrate** (ALLEGATO 75), alla data del 19-02-24 (riconfermata anche in data 09-05-2024), in capo all'esecutata, risultava registrato solo il Contratto di locazione n.478 serie 3T, registrato il 21-01-2020.

13.2.1 CONTRATTO DI LOCAZIONE – Part.19 Subb.541, 522

Dalla stessa Agenzia delle Entrate la scrivente riceveva copia dell'atto registrato:

- a) **Contratto di locazione ad uso abitativo**, stipulato il 20-01-2020, tra la XXX XXX e la Sig.ra XXX XXX, nata a XXX (PA), il XXX, c.f. XXX XXX, relativo all'unità immobiliare posta in Carmignano, in Via Mortelle, nel complesso Il Colombaione, identificata al Catasto con Foglio 35 Particella 19 Subalterni 541 (abitazione) e 522 (posto auto scoperto), con durata di 4 anni dal 01-02-2020 al 31-01-2024, rinnovabile per altri 4 anni, per canone annuo di 7.200,00 Euro (ALLEGATO 76).

Detto contratto, riferito a due delle u.i. pignorate (Part. 19 Subb. 541, 522 – abitazione ed un posto auto scoperto), veniva registrato il 21-01-2020 (ovvero prima della trascrizione del Pignoramento del 03-08-2023), ma scadeva il 31-01-2024 e non veniva rinnovato, come da **Risoluzione del contratto** della Sig.ra XXX XXX protocollata all'Agenzia delle Entrate il 12-06-2024 prot. n.24061218084546286 (ALLEGATO 77).

Pertanto trattasi di un **contratto NON opponibile alla procedura**.

Inizio contratto	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Scadenza contratto (dopo 4 anni)	Registrazione risoluzione contratto
20-01-2020	21-01-2020	03-08-2023	31-01-2024	12-06-2024

13.2.2 CONVENZIONE EDILIZIA

Nella Deliberazione del Consiglio Comunale n.54 del 24-09-2007 (ALLEGATO 54) si legge che parte dei beni pignorati venivano vincolati dalla **Convenzione edilizia** del Dott. XXX XXX (§ 3.5 - ALLEGATO 26), stipulata il 03-10-2007 e trascritta il 09-10-2007.

Nella Delibera si precisa che, non potendo il "diritto di usufrutto" eccedere i 30 anni, la Convenzione doveva far riferimento al "diritto di mantenere":

Considerato che il Notaio Andrea Lops, incaricato dalla società XXX XXX L. richiedente, nella stesura della Convenzione, approvata contestualmente al piano attuativo con D.C.C. n. 37 del 05-06-2007, ha ritenuto precisare gli impegni assunti dalla società richiedente a favore dell'Amministrazione Comunale di cui all'art. 6 lettere b) e d) della Convenzione, pertanto la Società XXX XXX si obbliga:

- b) a costituire a favore del Comune di Carmignano il diritto di mantenere, ai sensi dell'art.952 del codice civile e per un periodo di 50 (cinquanta) anni, anziché darla in usufrutto (poiché l'usufrutto a favore di persona giuridica non può essere superiore a trentanni), l'unità immobiliare, composta dai piani terra e primo, facente parte dell'edificio di nuova costruzione, ed il terreno di pertinenza di cui alla UMI 1;
- d) a realizzare un annesso agricolo, ad uso ricovero animali, della superficie di 50 mq sul terreno di cui al punto c), ed a costituire a favore del Comune di Carmignano il diritto di mantenerlo, ai sensi dell'art.952 del codice civile e per un periodo di 50 (cinquanta) anni, anziché darlo in usufrutto (poiché l'usufrutto a favore di persona giuridica non può essere superiore a trentanni); Vista la relazione tecnica del responsabile del servizio redatta il 31-08-2007 che si approva e si allega quale parte integrante e sostanziale della presente proposta (allegato A);

Con la Determina n.40 del 27-09-2007 (Allegato A della Convenzione del notaio XXX XXX) il Comune di Carmignano consentiva la stipula della Convenzione, di cui alla DCC n.54 del 24-09-2007 con la XXX XXX. Secondo la suddetta Convenzione Edilizia, in luogo degli oneri di urbanizzazione primaria, la proprietà XXX XXX si impegnava (Art.6):

a) [...]

b) *a costituire a favore del Comune di Carmignano il **diritto di mantenere**, ai sensi dell'Art.952 del c.c. e per un periodo di 50 anni, l'unità immobiliare, composta dai piani terra e primo, facente parte dell'edificio di nuova costruzione, ed il terreno di pertinenza di cui alla UMI 1;*

c) *a dare al Comune di Carmignano il **diritto di pascolo** su un appezzamento di terreno agricolo, adiacente al fabbricato di cui al precedente punto b), della superficie di circa 1,5 ettari, identificato al Catasto Terreni nel foglio 35 porzione delle particelle 21, 80, 348 (ex 80) e 351 (ex 81) (elaborato 1 - in atti presso l'UTC);*

d) *a realizzare un **annesso agricolo**, ad uso ricovero animali, della superficie di 50 mq. sul terreno di cui al punto c), ed a costituire a favore del Comune di Carmignano il **diritto di mantenerlo**, ai sensi dell'Art. 952 del c.c. e per un periodo di 50 anni;*

e) [...]

f) [...]

g) [...]

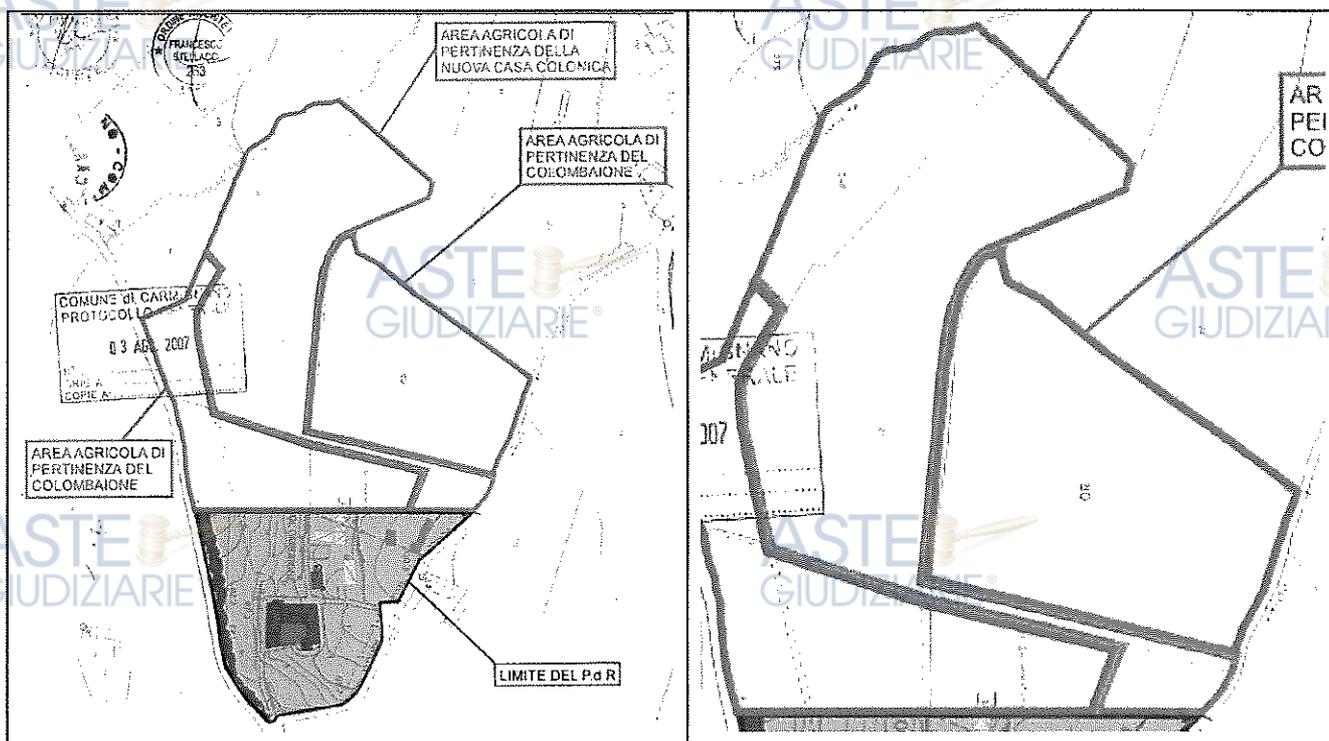
h) [...]

i) [...]

j) a cedere a sua cura e spese e a titolo gratuito le aree da destinarsi a punti panoramici e di sosta collocati a margine della strada vicinale delle Mortelle nella proprietà della società richiedente, per un totale di mq. 60 e come meglio evidenziato negli elaborati progettuali. La società richiedente si riserva su dette aree, per sé o suoi terzi aventi causa a qualsiasi titolo, il diritto di servitù di passo, di elettrodotto, di fognatura e/o di altri condotti in genere, a favore della residua proprietà.

I beni oggetto di Convenzione sono dunque:

- una **porzione della casa colonica** di nuova edificazione (piano terra e primo) e suo resede, ubicati nella UMI 1 ed oggi identificati con Particella 367 Sub.1 (con accesso da Via Mortelle 10) – bene rilevato!
- un **appezzamento di terreno agricolo**, di 15.000 mq, adiacente alla Particella 367 Sub.1, ricomprendente una porzione delle (allora) Particelle 21, 80, 348 e 351, avente sagoma come quella indicata nel PdR (Piano di recupero), ovvero nell'Allegato A della DCC n.54 del 24-09-2007 (prot. del 03-08-2007) e nell'Allegato B della Convenzione stessa. Tale sagoma veniva evidenziata in rosso ed indicata come "area agricola di pertinenza della nuova casa colonica" – bene rilevato!

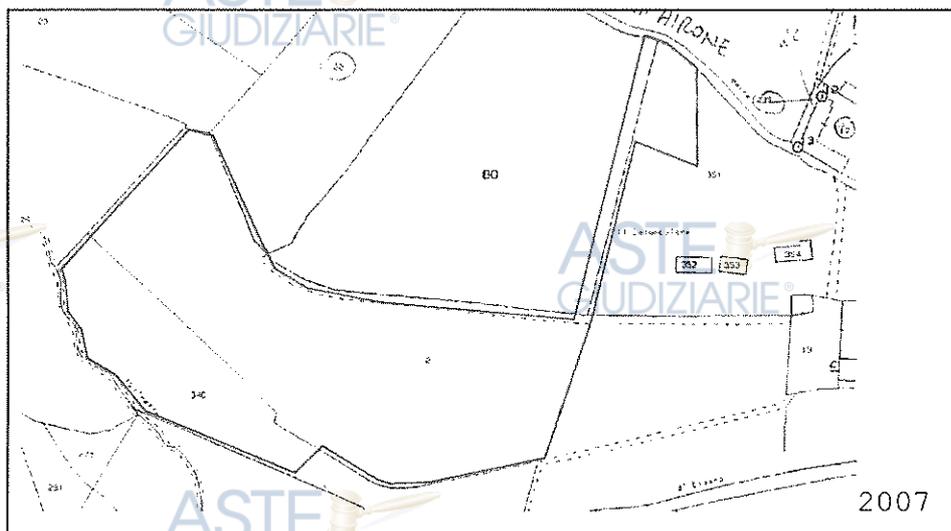


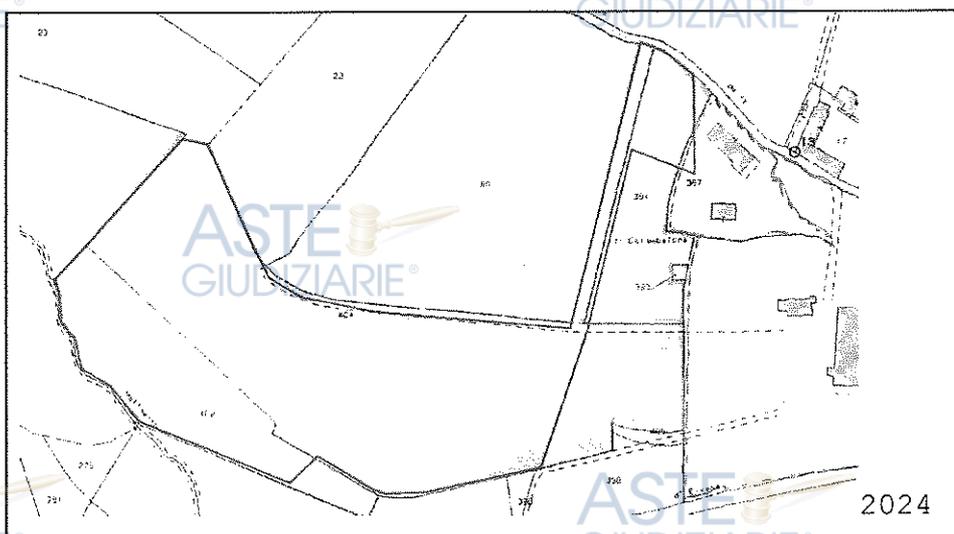
Sovrapponendo la suddetta sagoma rossa con gli estratti di mappa del 2007 e del 2024 (ALLEGATO 56), si osserva che detta porzione di terreno ricade (§ 8.2.1):

- su una porzione delle Particelle 21, 80, 348 e 351 dell'estratto di mappa del 2007,
- su una porzione delle Particelle 80, 391, 402 e 404 dell'estratto di mappa del 2024, ovvero:

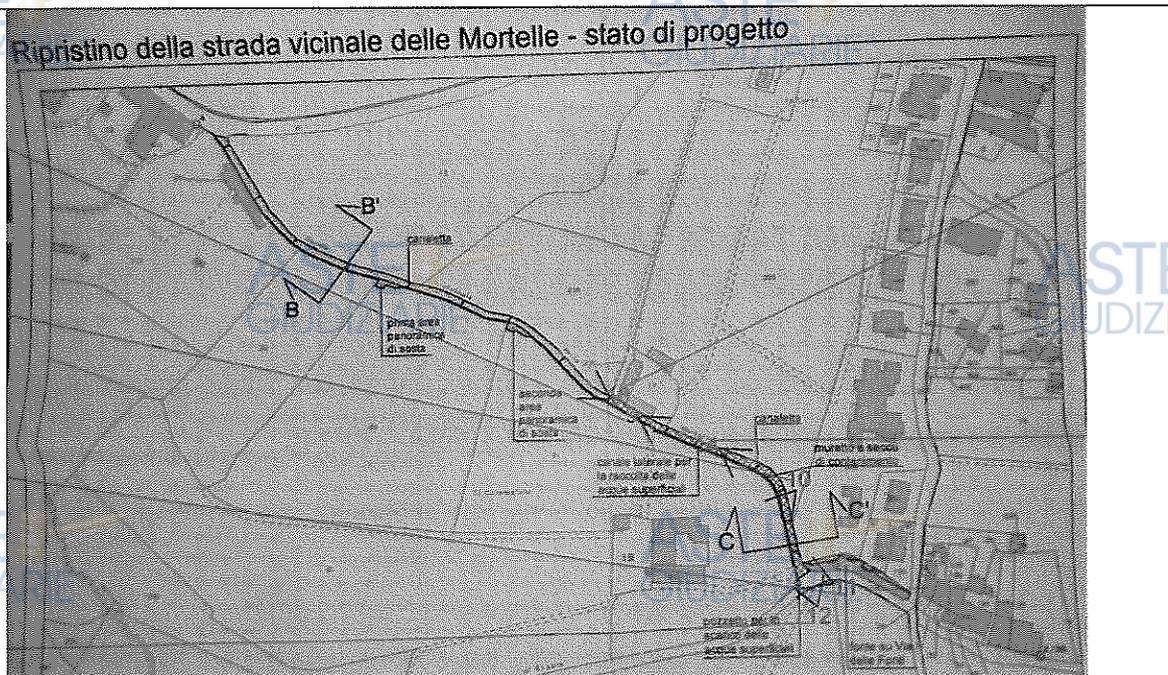
PARTICELLA	ESTENSIONE	PORZIONE oggetto di Convenzione (soggetta a diritto di pascolo del Comune)	
80	11.300 mq	5 % circa	565 mq circa
391	2.576 mq	29 % circa	747 mq circa
402	3.865 mq	87 % circa	3.363 mq circa
404	12.976 mq	82 % circa	10.640 mq circa
In rosso si riportano le stime di superficie (% e mq), ottenute graficamente ed affette da un errore del 2%.			Totale 15.315 mq circa
			Errore 315 mq circa
TOTALE	30.717 mq	48.8 %	15.000 mq

Nella sovrapposizione con l'estratto di mappa del 2024 si osserva, peraltro, che un piccolo triangolo dell'intera sagoma rossa, pari a circa lo 0.3% di 15.000 mq (ovvero circa 45 mq), ricade nel resede del Sub.1 della Particella 367 (porzione trascurata nel conteggio riportato in tabella per le sue esigue dimensioni).





- un **annesso agricolo per ricovero animali** di 50 mq, posto sul terreno agricolo di cui al punto precedente – bene NON rilevato!
 - due **aree panoramiche di sosta**, per un totale di **60 mq**, poste lungo Via Vicinale delle Mortelle, come indicate nella Tavola 51i del 14/12/2006 (timbro Comune del 03-08-2007), quale Allegato C della Convenzione. Dall'elaborato grafico si osserva che le due aree:
 - hanno uguale forma,
 - hanno uguale superficie (ciascuna di 30 mq),
 - ricadono una a Nord della Particella 80 ed una a Nord della Particella 81.
- aree rilevate, seppur di diverse dimensioni (circa 40 mq su P80 e circa 20 mq su P391)!



Per completezza si riporta quanto indicato dall'Art.952 del c.c.:

Costituzione del diritto di superficie. Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al disopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà. Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo.

Pertanto i beni oggetto di Convenzione sono:

N.	OGGETTO	IDENTIFICATIVO da Convenzione	DIMENSIONE	DIRITTO	PARTICELLE PIGNORATE
b)	Unità immobiliare abitativa + terreno di pertinenza	UMI 1	-	di mantenere	367 Sub. 1 (100%)
c)	Terreno agricolo adiacente alla u.i. b)	porzione particelle 21, 80, 348 (ex 80) e 351 (ex 81)	15.000 mq	di pascolo	80 (≈ 5 %) 391 (≈ 29 %) 402 (≈ 87 %) 404 (≈ 82 %)
d)	Annesso agricolo per ricovero animali	sul terreno c)	50 mq	di mantenere	? (inesistente)
j)	Aree panoramiche di sosta	porzione particelle 80 e 81	60 mq	di uso pubblico	80 (≈ 0.35 %) 391 (≈ 0.77 %)

In seguito alla Convenzione citata, veniva emesso il **Verbale di presa in consegna provvisoria**, del 11-03-2010 (ALLEGATO 78), quale formale consegna, dalla XXX XXX (Sig. XXX XXX) al Comune di Carmignano (Arch. XXX XXX), della **SOLA unità immobiliare** di nuova costruzione identificata all'UMI 1 (punto b) della Convenzione).

Si osserva che nel Verbale nulla si dice degli altri beni oggetto della Convenzione, soprattutto:

- del terreno agricolo di circa 15.000 mq (1,5 ettari),
- dell'annesso agricolo ad uso ricovero animali di circa 50 mq,

sebbene si legga anche che "con successivo atto saranno regolati tutti gli impegni, ivi compreso il presente, derivanti dalla Convenzione".

Nel suddetto Verbale si indica inoltre che il Comune:

- aveva già provveduto a stipulare apposita polizza, che assicurava tutti gli immobili dell'Ente (Comune di Carmignano) di proprietà, in locazione o in comodato gratuito, da eventuali danni;
- avrebbe poi provveduto a stipulare una ulteriore polizza per rischio locativo (esprimendo indirettamente l'intenzione di locare il bene ricevuto in consegna).

Con riferimento all'attuale stato occupazionale, sono stati poi reperiti i seguenti documenti:

- Determinazione n.197 del 16-11-2023 (ALLEGATO 79),
- **Verbale di consegna alloggio** del 17-11-2023 (ALLEGATO 80),

apprendendo dal Comune di Carmignano, che l'abitazione oggetto di Convenzione viene regolarmente utilizzata quale "alloggio per le emergenze abitative".

Si osserva che il Verbale di consegna alloggio:

- non risulta registrato all'Agenzia delle Entrate;
- non riporta alcun protocollo del Comune di Carmignano;
- non può definirsi un vero e proprio contratto di locazione, né un comodato gratuito;
- prevede un indennizzo mensile di 40 Euro;
- ha scadenza in data 16-11-2024 (riferito ad un periodo di alloggio di 6+6 mesi).

La scrivente ha richiesto chiarimenti all'Agenzia delle Entrate, se tale documento doveva essere registrato o meno. L'Ente ha formalmente dato risposta, asserendo che il Verbale di consegna alloggio è soggetto a registrazione (ALLEGATO 81).

Non essendo il Verbale regolarmente registrato, la scrivente ha fatto richiesta al Comune di Carmignano di poter visionare la Comunicazione di Ospitalità, che l'Ente avrebbe dovuto inviare alla Questura di Prato (locale Autorità di Pubblica Sicurezza), entro 48 ore dalla stipula del contratto di affitto, ovvero dall'inizio della locazione (ovvero entro il 19-11-2023). La richiesta al Comune veniva inviata per mail ordinaria, poi per pec e dunque veniva protocollata; tuttavia il Comune decideva di non rispondere ufficialmente, sebbene verbalmente mi comunicava di non aver mai inviato alla Questura la suddetta comunicazione.(ALLEGATO 82).

Alla luce del quadro descritto, sebbene di fatto:

- il Verbale di Consegna Alloggio NON sia stato registrato all'Agenzia delle Entrate,
- la Comunicazione di Ospitalità NON sia stata inviata alla Questura,
- il ricovero per animali di 50 mq NON sia stato mai costruito*,
- la consegna ufficiale del terreno oggetto del diritto di pascolo NON sia mai avvenuta*,
- la consegna ufficiale delle opere di urbanizzazione secondarie NON sia mai avvenuta*,

(*fatti confermati anche dal Sig. XXX XXX)

a monte di tutto esiste una Convenzione Edilizia regolarmente trascritta *ante* Pignoramento.

Pertanto, ad avviso di chi scrive, la Convenzione è da ritenersi OPPONIBILE alla procedura (essendo stata trascritta prima della trascrizione del pignoramento), con **data di scadenza del 03-10-2057** (ovvero 50 anni dalla stipula). Tuttavia, trattandosi di un caso "COMPLESSO", si rimette al Giudice la decisione finale se ritenere la Convenzione Edilizia "opponibile" o "non opponibile". La stima dei beni immobili, correlati con la Convenzione, vedrà entrambe le casistiche (§ 18.9)..

Delibera Comunale	Trascrizione della Convenzione edilizia	Verbale di presa in consegna XXX XXX - Comune	Trascrizione pignoramento	Verbale di consegna alloggio Comune - Inquilino	Scadenza assegnazione alloggio	Scadenza della Convenzione (50 anni)
24-09-2007	09-10-2007	11-03-2010	03-08-2023	17-11-2023	16-11-2024	03-10-2057 (tra circa 33 anni)

Alla luce di quanto sopra, il futuro acquirente dei terreni (Lotto 9) dovrà realizzare un **ricovero per animali di 50 mq**, nel rispetto dei requisiti urbanistici ed igienico-sanitari di legge (NTA del RUC, LR n.65/14, RR n.63/R, ecc.), da destinare al Comune (per il suo diritto di mantenere per 50 anni) secondo quanto pattuito nella Convenzione Edilizia del 2007, salvo che la Convenzione Edilizia possa essere riveduta e corretta, con rinuncia da parte del Comune di Carmignano di esercitare il suddetto diritto. Per tale dovere si considera un impegno economico di **tra 3.000,00 e 7.000,00 Euro** (a seconda del tipo di animali da ricoverare).

13.3 CONGRUITA' DEL CANONE DI AFFITTO

Con riferimento al **Verbale di consegna alloggio** del 17-11-2023 del Comune di Carmignano (ALLEGATO 80), nel quale si prevede un indennizzo mensile di 40 Euro, non si entra nel merito della congruità dell'importo, non trattandosi di un tradizionale affitto di mercato, bensì di un'assegnazione per emergenza abitativa.

13.4 OCCUPAZIONE DEI BENI DA PARTE DEL CONIUGE

Essendo l'esecutata una società, non sussiste l'aspetto di occupazione da parte del coniuge.

13.5 DISPONIBILITA' DEI BENI

Ne consegue che, in termini di disponibilità dei beni da parte dell'esecutata:

LOTTO 1	Part. 367 Sub.1 (abitazione)	Locato ed oggetto della Convenzione stipulata il 03-10-2007, trascritta il 09-10-2007 (ante 03-08-2023 Trascr. Pignoramento) con durata di 50 anni fino al 03-10-2057 Convenzione OPPONIBILE alla procedura	Bene NON nella piena disponibilità dell'esecutata
LOTTO 2	Part.19 Subb.541, 521, 522 (abitazione e n.2 posti auto scoperti)	Contratto di locazione registrato il 21-01-2020 (ante 03-08-2023 Trascr. Pignoramento) scaduto il 31-01-2024 e non rinnovato Contratto NON opponibile alla procedura	Beni nella PIENA disponibilità dell'esecutata
LOTTI 3, 4, 5, 6, 7, 8	Part.19 Subb.512, 513, 514, 515, 516, 517 (n.6 posti auto scoperti)	Non locati	Beni nella PIENA disponibilità dell'esecutata
LOTTO 9	Part.19 Subb.80, 391, 402, 404 (n.4 terreni)	Non locati ma <u>parzialmente</u> oggetto della Convenzione stipulata il 03-10-2007, trascritta il 09-10-2007, (ante 03-08-2023 Trascr. Pignoramento) con durata di 50 anni fino al 03-10-2057 Convenzione OPPONIBILE alla procedura	Beni nella PARZIALE disponibilità dell'esecutata

In merito al Lotto 9, si fa presente che:

- o i terreni sono parzialmente oggetto della Convenzione Edilizia del 2007 (nella misura di circa il 48,8%, pari a 15.000 mq su 30.717 mq),

- o non risulta mai avvenuta una "consegna ufficiale" dei suddetti terreni, dalla XXX XXX al Comune di Carmignano (come invece avvenuto per il Lotto 1),
- o di fatto il Comune di Carmignano riferisce di non aver, ad oggi, mai esercitato alcun diritto di pascolo sui terreni oggetto di Convenzione (lasciando pensare ad una possibile "ritrattazione" della Convenzione, se entrambe le Parti fossero d'accordo).

14. VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO (Q.14)

14.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Contro il soggetto esecutato, sui beni pignorati, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

N.	FORMALITA'	BENI
1	<u>Iscrizione contro</u> del 14-01-2004 Reg. Par. XXX Reg. Gen. XXX, atto del notaio XXX XXX Rep. 298365 del 30-12-2003, ipoteca volontaria, per Concessione a garanzia di apertura di credito, per capitale 750.000,00 Euro / totale 1.500.000,00 Euro. + Annotazione n.XXX del 23-05-2011 per <u>Cancellazione totale</u> .	Part. 20 Sub.2 (abitazione) [oggi Part. 19 Sub. 541] Part. 21, 80, 81, 348 (terreni) [oggi Part. 367 Sub. 1, Part. 19 Subb. 512, 513, 514, 515, 516, 517, 521, 522, e Part. 80, 391, 402, 404]
2	<u>Iscrizione contro</u> del 04-08-2005 Reg. Par. XXX Reg. Gen. XXX, atto del notaio XXX XXX Rep. 321071 del 29-07-2005, ipoteca volontaria, per Concessione a garanzia di mutuo edilizio, per capitale 2.400.000,00 Euro / totale 4.800.000,00 Euro. + Annotazione n.XXX del 25-02-2013 per <u>Riduzione di somma</u> (per capitale 1.738.000,00 Euro). + Annotazioni varie per restrizione beni (n.d.r. via via venduti)	Part. 20 Sub.2 (abitazione) [oggi Part. 19 Sub. 541] Part. 21, 80, 81, 348 (terreni) [oggi Part. 367 Sub. 1, Part. 19 Subb. 512, 513, 514, 515, 516, 517, 521, 522, e Part. 80, 391, 402, 404]
3	<u>Trascrizione contro</u> del 09-10-2007 Reg. Par. XXX Reg. Gen. XXX, atto del notaio XXX XXX Rep. 341867/23467 del 03-10-2007, per convenzione edilizia .	Part. 20 (abitazione) [oggi Part. 19 Sub. 541] Part. 21, 80, 348, 351 (terreni) [oggi Part. 367 Sub. 1, Part. 19 Subb. 512, 513, 514, 515, 516, 517, 521, 522, e Part. 80, 391, 402, 404]
4	<u>Trascrizione contro</u> del 24-07-2008 Reg. Par. XXX Reg. Gen. XXX, atto della Direzione Regionale Beni Culturali della Toscana Rep. 199/2006 del 29-05-2006, per costituzione di vincolo .	Part. 20 (abitazione) [oggi Part. 19 Sub. 541]
5	<u>Trascrizione contro</u> del 04-01-2013 Reg. Par. XXX Reg. Gen. XXX, atto del notaio XXX XXX Rep. 7766/2704 del 28-12-2012, per costituzione di diritti reali a titolo oneroso . + Annotazione n.XXX del 07-05-2013 per <u>Cancellazione condizione sospensiva</u> .	Part. 19 Subb. 521, 522 (posti auto)
6	<u>Trascrizione contro</u> del 07-05-2013 Reg. Par. XXX Reg. Gen. XXX, atto del notaio XXX XXX Rep. 56637/14469 del 29-04-2013, per costituzione di diritti reali a titolo oneroso .	Part. 19 Subb. 521, 522 (posti auto)

7	<u>Iscrizione contro</u> del 02-11-2015 Reg. Par. XXX Reg. Gen. XXX, atto del Giudice di Pace Rep. 4590 del 23-02-2015, ipoteca giudiziale , per Sentenza di Condanna, per capitale 3.068,75 Euro / totale 10.000,00 Euro.	Part. 367 Sub. 1 (abitazione) Part. 19 Sub. 541 (abitazione) Part. 19 Subb. 512, 513, 514, 515, 516, 517, 521, 522 (posti auto) Part. 80, 391, 402, 404 (terreni)
8	<u>Iscrizione contro</u> del 21-11-2017 Reg. Par. XXX Reg. Gen. XXX, atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione Rep. 854/13617 del 21-11-2017, ipoteca conc. amministrativa / riscossione , per capitale 86.557,02 Euro / totale 173.114,04 Euro.	Part. 367 Sub. 1 (abitazione)
9	<u>Trascrizione contro</u> del 03-08-2023 Reg. Par. XXX Reg. Gen. XXX, atto esecutivo con verbale di pignoramento immobili Rep.1804 del 13-07-2023.	Part. 367 Sub. 1 (abitazione) Part. 19 Sub. 541 (abitazione) Part. 19 Subb. 512, 513, 514, 515, 516, 517, 521, 522 (posti auto) Part. 80, 391, 402, 404 (terreni)

Dal confronto delle suddette formalità emerge che:

- l'ipoteca volontaria del 2004 (1.) veniva totalmente cancellata nel 2011;
- l'ipoteca volontaria del 2005 (2.) veniva ridotta nel 2013 al capitale di 1.738.000,00 Euro;
- le trascrizioni dal 2007 al 2013 (3., 4., 5., 6.) costituiscono dei vincoli sui beni;
- l'ipoteca giudiziale del 2015 (7.) veniva promossa a seguito di sentenza di condanna;
- l'ipoteca amministrativa del 2017 (8.) veniva promossa dall'Agenzia delle Entrate;
- il pignoramento del 2023 (9.) veniva promosso in virtù dell'ipoteca volontaria del 2005 (2.);
- a seguito del pignoramento del 2023 (9.) non si riscontrano ulteriori formalità.

In termini di vincoli, **restano attive** le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

FORMALITA'	DATA TRASCRIZIONE	EMESSA DA	BENI PIGNORATI COINVOLTI	DURATA
convenzione edilizia	09-10-2007	notaio XXX XXX	Part. 20 (abitazione) [oggi Part. 19 Sub. 541] Part. 21, 80, 348, 351 (terreni) [oggi Part. 367 Sub. 1. Part. 19 Subb. 512, 513, 514, 515, 516, 517, 521, 522, e Part. 80, 391, 402, 404]	50 anni
costituzione di vincolo	24-07-2008	Direzione Regionale Beni Culturali della Toscana	Part. 20 (abitazione) [oggi Part. 19 Sub. 541]	senza limite temporale
costituzione di diritti reali a titolo oneroso	04-01-2013	notaio XXX XXX	Part. 19 Subb. 521, 522 (posti auto)	
costituzione di diritti reali a titolo oneroso	07-05-2013	notaio XXX XXX	Part. 19 Subb. 521, 522 (posti auto)	

In termini di oneri giuridici, **restano attive** le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

FORMALITA'	DATA ISCRIZIONE	CAPITALE	TOTALE
ipoteca volontaria	04-08-2005	1.738.000,00 Euro (ovvero parte residua)	(?)
	25-02-2013 ann.		

ipoteca giudiziale	02-11-2015	3.068,75 Euro	10.000,00 Euro
ipoteca amministrativa	21-11-2017	86.557,02 Euro	173.114,04 Euro
<i>somma</i>		1.827.625,77 Euro	-

Sulla base della stima economica dei n.9 Lotti (§ 18.9), si ritiene che tali oneri possano essere parzialmente regolarizzati a conclusione della procedura.

Si precisa che nella **Certificazione Notarile del notaio XXX XXX** (§ 1.2 - ALLEGATO 12), si citano le seguenti ulteriori formalità pregiudizievoli (tutte riferite a beni non pignorati):

- ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, per atto del notaio XXX XXX del 28-03-2013, iscritta il 02-04-2013 R.P. XXX → è riferita a beni non pignorati (Part.19 Subb. 535, 510, 511);
- domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica, per atto del Tribunale di Prato del 23-12-2014, trascritta il 13-01-2015 R.P. XXX → è riferita a beni non pignorati (Part.19 Subb. 540, 519, 520);
- ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, per atto del notaio XXX XXX del 21-04-2015, iscritta il 22-04-2015 R.P. XXX → è riferita a beni non pignorati (Part.19 Subb. 540, 519, 520).

14.2 VINCOLI DI PREGIO E DI CONTESTO

Da quanto rilevato, sui beni esaminati non sussistono i seguenti vincoli:

- storico-artistico
- paesaggistico ambientale
- monumentale
- alberghiero
- ferroviario
- cimiteriale
- di inalienabilità

fatta eccezione del complesso denominato Il Colombaione, sede dell'u.i. P19 S541, sottoposto a **vincolo storico-artistico** ed a **vincolo paesaggistico ambientale**, ai sensi del DLgs n.42/2004, per Decreto n.199/2006 (Provvedimento di Dichiarazione di Interesse Culturale del 29-05-2006), come riportato nella Pratica CE-08-2006 (ALLEGATO 62).

14.3 DIRITTI DI SERVITÙ

Con la Compravendita del 2012 (notaio Sodi - § 3.5) si costituisce, per la Particella 19 Subalterni 521 e 522 (n.2 posti auto scoperti), una **servitù di accesso e passaggio** per il mantenimento e la manutenzione della vasca di fitodepurazione e delle fosse settiche a servizio del fabbricato di cui fanno parte le u.i. compravendute.

Con la Compravendita del 2013 (notaio Montano - § 3.5) si costituisce, per la Particella 19 Subalterni 521 e 522 (n.2 posti auto scoperti), una **servitù di accesso e passaggio** per il mantenimento e la manutenzione della vasca di fitodepurazione e delle fosse settiche a servizio del fabbricato di cui fanno parte le u.i. compravendute.

15. VINCOLI CONDOMINIALI (Q.15)

Non fanno parte di alcun condominio:

- l'abitazione di Via Mortelle 10, identificata con Part. 367 Sub.1 (Lotto 1), sebbene parte di un fabbricato bifamiliare;
- i terreni pignorati, identificati con Part. 80, 391, 402, 404 (Lotto 9).

Fanno parte del **Condominio Colombaione**:

- l'abitazione di Via Mortelle 7 e i n.2 posti auto scoperti adiacenti, identificati con Part. 19 Subb. 541, 521, 522 (Lotto 2);
- i n.6 posti auto scoperti di Via Mortelle 7, identificati con Part. 19 Subb. 512, 513, 514, 515, 516, 517 (Lotti da 3 a 8).

Con riferimento al complesso condominiale:

- le singole unità immobiliari non sono identificate da alcun numero interno,
- le singole unità immobiliari beneficiano dei seguenti impianti condominiali:
 - impianto di riscaldamento,
 - impianto idrico;
- le parti a comune, oltre a quelle di legge sono: le parti esterne (identificate con Sub.533), due cancelli carrabili, un pozzo irriguo, un impianto fognario di fitodepurazione, un impianto elettrico per le parti a comune, oltre agli impianti idrico e termico per le singole unità;
- esiste un Regolamento Condominiale (ALLEGATO 83).

Si riportano i millesimi distinti per u.i., come da Tabella A Generale (ALLEGATO 84):

LOTTO	CATASTO	BENE	MILLESIMI per u.i.	MILLESIMI per lotto
2	Part.19 Sub.541	Abitazione	49,69 / 1.000	54,49 / 1.000
	Part.19 Sub.521	Posto auto scoperto	2,40 / 1.000	
	Part.19 Sub.522	Posto auto scoperto	2,40 / 1.000	
3	Part.19 Sub.512	Posto auto scoperto	2,40 / 1.000	Trattasi di millesimi teorici , in quanto ERRONEAMENTE non tenuti in considerazione nel calcolo dei millesimi
4	Part.19 Sub.513	Posto auto scoperto	2,40 / 1.000	
5	Part.19 Sub.514	Posto auto scoperto	2,40 / 1.000	
6	Part.19 Sub.515	Posto auto scoperto	2,40 / 1.000	
7	Part.19 Sub.516	Posto auto scoperto	2,40 / 1.000	
8	Part.19 Sub.517	Posto auto scoperto	2,40 / 1.000	

In merito allo stato attuale dei pagamenti, l'amministratore condominiale (Geom. XXX XXX) riferiva che la XXX XXX, alla data del 04-11-2024, aveva un debito pari a:

- 2.877,02 Euro sulle rate ordinarie,
 - 4.810,92 Euro sulle rate straordinarie,
- per un totale di **7.687,94 Euro** (ALLEGATO 84).

16. DIRITTI DEMANIALI (Q.16)

Da quanto rilevato, sui beni pignorati non sembrano sussistere:

- diritti demaniali
- diritti di uso civico

fatta eccezione per quanto indicato nella **Convenzione Edilizia** del notaio XXX XXX del 03-10-2007, secondo cui (intendendo il Comune come "demanio"):

LOTTO / BENE	AREA	DIRITTO	COSTITUITO	DURATA / SCADENZA
Lotto 1 Part. 367 Sub.1 (abitazione)	intera u.i. + resede	Diritto di mantenere (diritto di superficie)	Art.6 Convenzione lettera b)	per 50 anni fino al 03-10-2057
Porz. LOTTO 9 Part.19 Subb.80, 391, 402, 404 (n.4 terreni)	15.000 mq	Diritto di pascolo (diritto di uso civico)	Art.6 Convenzione lettera c)	per 50 anni fino al 03-10-2057
Porz. LOTTO 9 Part.19 Subb.80, 391 (n.2 terreni)	60 mq divisi in due aree	Diritto di servitù pubblica	Art.6 Convenzione lettera j)	nessun limite temporale

Si precisa che i terreni pignorati, gravati dal diritto di uso civico (diritto di pascolo) per Convenzione Edilizia del 2007, di fatto non sono mai stati ufficialmente consegnati dalla XXX XXX al Comune di Carmignano, come confermato dal Sig. XXX XXX. Gli stessi possono essere venduti, ma la vendita non estingue l'uso civico, il quale continuerà ad insistere sul fondo (in virtù della Convenzione Edilizia del 2007), salvo eventuale affrancazione del fondo (procedura di liquidazione monetaria).

17. RIEPILOGO DEI PRINCIPALI EVENTI

Si riepilogano i principali eventi che hanno interessato i beni pignorati:

DATA	EVENTO	BENI PIGNORATI INTERESSATI (Foglio 35 Comune Carmignano)
30-12-2003	Compravendita da parte della XXX XXX, per atto del notaio XXX XXX del complesso Il Colombaione	Part. 20 Subb. 1, 2, 3, 8, 9 Part. 19 Subb. 4, 5, 6, 7, 10 Part. 21, 80, 81, 348
29-07-2005	Mutuo fondiario in favore della XXX XXX, per atto del notaio XXX XXX	Part. 20 Subb. 1, 2, 3, 8, 9 Part. 19 Subb. 4, 5, 6, 7, 10 Part. 21, 80, 81, 348
05-06-2007	Delibera n.37 del Comune di Carmignano , con <u>approvazione</u> del Piano di Recupero Il Colombaione	Part. 20 Part. 21, 80, 81, 348

24-09-2007	Delibera n.54 del Comune di Carmignano, con <u>modifica</u> alla convenzione per il Piano di Recupero <u>Il Colombaione</u>, per passare dal diritto di usufrutto al diritto di mantenere per 50 anni su alcuni beni	Part. 20 Part. 21, 80, 348, 351
03-10-2007	Convenzione edilizia tra Comune di Carmignano e XXX XXX, per atto del notaio XXX XXX, confermando il diritto di mantenere per 50 anni su alcuni beni	Part. 20 Part. 21, 80, 348, 351
2008-10	Realizzazione della nuova u.i. di Via Mortelle 10	Part. 367 Sub. 1
11-03-2010	Verbale di presa in consegna provvisoria , dalla XXX XXX al Comune di Carmignano, della SOLA unità immobiliare di nuova costruzione	Part. 367 Sub. 1
2010-12	Restauro e recupero del fabbricato di Via Mortelle 7	Part. 19 Sub. 541
08-02-2013	Consolido e svincolo ipotecario in favore della XXX XXX, per atto del notaio XXX XXX, con riduzione del capitale da restituire	-
03-08-2023	Trascrizione dell'Atto di Pignoramento	Part. 367 Sub. 1 Part. 19 Subb. 541, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 521, 522 Part. 80, 391, 402, 404

18. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI (Q.17)

18.1 ESPOSIZIONE

I beni pignorati sono posti lungo Via Mortelle, nell'agglomerato denominato Il Colombaione, posto in località Comeana (esattamente ad Ovest del piccolo centro urbano), nel Comune di Carmignano, in Provincia di Prato. Comeana è una frazione di circa 2.300 abitanti, posta a circa 65 m s.l.m., molto tranquilla, con insediamenti limitati, dunque definibile come una **zona residenziale di campagna**, ovvero come una **zona suburbana a bassa densità abitativa**.





In linea d'aria i beni pignorati distano circa:

- 8.8 km circa dal Casello autostradale Prato Est dell'autostrada A11,
- 9.9 km circa dalle Mura del centro storico di Prato,
- 9.9 km circa dal Casello autostradale Firenze Ovest dell'autostrada A11,
- 10.0 km circa dal Casello autostradale Prato Ovest dell'autostrada A11,
- 10.6 km circa dalla Stazione Centrale dei treni di Prato,
- 10.9 km circa dal Nuovo Ospedale S. Stefano di Prato,
- 16.0 km circa dall'Ospedale Careggi di Firenze.

La zona risulta comunque servita da numerosi servizi principalmente posti nel limitrofo Comune di Poggio a Caiano, oltre a qualcosa presente nelle frazioni di Comeana e La Serra:

- alcuni servizi base (farmacie, poste, alimentari, panifici, ristori, ecc.),
- supermercati (Poggio a Caiano),
- alcune fermate autobus,
- vari distributori di carburante (Via Pistoiese),
- scuole dal nido fino alle medie:
 - asilo nido (Comeana)
 - asilo nido (Poggio a Caiano)
 - scuola primaria statale (Comeana)
 - scuola media (Poggio a Caiano)
- attività sportive:
 - piscina comunale (Comeana)
 - tennis club (Carmignano)
 - campo di calcio (Poggio a Caiano)
- aree attrezzate a verde (oltre alla prevalente campagna):
 - Parco della Fontina (Carmignano)
 - Parco Mediceo (Poggio a Caiano)

- monumenti storici:
 - Villa Le Farnete (Comeana)
 - Tumulo etrusco di Montefortini (Comeana)
 - Tumulo dei Boschetti (Comeana)
 - Villa Il Granduca (Carmignano)
 - Villa Medicea (Poggio a Caiano).
 - Villa Artimino (Carmignano)
 - Villa Castelletti (Signa).

Pertanto i beni in esame si definiscono a **media esposizione**.

18.2 STATO DI CONSERVAZIONE

18.2.1 ABITAZIONE Part. 367 Sub.1 - Via Mortelle 10 – Lotto 1

Si riscontra il seguente stato di conservazione (Foto 60 ALLEGATO 42):

- a) **Strutture**: non si riscontrano lesioni sulle murature portanti, sia sulle pareti esterne, sia su quelle interne.
- b) **Pavimentazioni interne**: si ritengono in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature.
- c) **Pavimentazioni esterne**: si ritengono in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature.
- d) **Soglie di porte e finestre**: si ritengono in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature.
- e) **Rivestimenti** (bagni e cucina): si ritengono in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature di mattonelle.
- f) **Finiture interne**: si ritengono in generale in buono stato di conservazione, fatta eccezione per alcune piccole zone localizzate in cui si riscontrano esfoliazioni e macchie di muffa.
- g) **Finiture esterne**: si ritengono in medio stato di conservazione, in quanto si riscontrano alcune zone con esfoliazioni, macchie di muffa e sporadici distacchi di intonaco (facciata Nord-Ovest e muretti di confine).
- h) **Infissi interni**: si ritengono in generale funzionanti ed in buono stato di conservazione.
- i) **Infissi esterni**: si ritengono in generale funzionanti ed in medio stato di conservazione, fatta eccezione per le facciate delle finestre in legno, esposte all'esterno, un po' esfoliate.

Pertanto il nuovo acquirente del Lotto 1 dovrà provvedere a far eseguire una generale **manutenzione ordinaria**, con particolare attenzione ad alcune finiture esterne, agli infissi esterni, e ad alcune zone localizzate di finiture interne.

18.2.2 ABITAZIONE e POSTI AUTO Part. 19 Subb.541, 521, 522 - Via Mortelle 7 – Lotto 2

Si riscontra il seguente stato di conservazione (Foto 55 ALLEGATO 44):

- a) **Strutture**: non si riscontrano lesioni sulle murature portanti, sia sulle pareti esterne, sia su quelle interne.
- b) **Pavimentazioni interne**: si ritengono in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature.
- c) **Pavimentazioni esterne**: si ritengono in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature, fatta eccezione per alcune lastre in pietra rotte, in corrispondenza della scala esterna secondaria (lato Est).
- d) **Soglie di porte e finestre**: si ritengono in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature.
- e) **Rivestimenti** (bagno e cucina): si ritengono in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature di mattonelle.
- f) **Finiture interne**: si ritengono in generale in buono stato di conservazione, fatta eccezione per la parete controterra del bagno, in cui si riscontrano importanti macchie di muffa; si riscontra anche una piccola zona nella camera mal stuccata.
- g) **Finiture esterne**: si ritengono in ottimo stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o graffiature.
- h) **Infissi interni**: si ritengono in generale funzionanti ed in buono stato di conservazione; si riscontra solo una ammaccatura puntuale sulla porta della camera;
- i) **Infissi esterni**: si ritengono in generale funzionanti ed in medio stato di conservazione.
- j) **Inferriate esterne**: si ritengono in generale funzionanti ed in buono stato di conservazione, con la sola eccezione di essere arrugginite in alcune zone.

Pertanto il nuovo acquirente del Lotto 2 dovrà provvedere a far eseguire una generale **manutenzione ordinaria**, con particolare attenzione alla finitura interna localizzata del vano, lato parete controterra.

18.2.3 POSTI AUTO Part. 19 Subb.512, 513, 514, 515, 516, 517 - Via Mortelle 10 – Lotti 3, 4, 5, 6, 7, 8

Si riscontra il seguente stato di conservazione (ALLEGATO 45):

- a) **Pavimentazioni esterne**: si ritengono in buono stato di conservazione; necessitano eventualmente di essere picchettati e delimitati i confini (incarico di natura condominiale).

Pertanto i nuovi acquirenti dei Lotti 3, 4, 5, 6, 7, 8 nulla dovranno fare.

18.2.4 IMPIANTI CIVILI

In termini impiantistici, per entrambe le abitazioni, trattandosi di impianti datati (ovvero di oltre 10 anni), ai futuri acquirenti si consiglia di **far verificare l'efficienza e la rispondenza** da parte di un tecnico qualificato e specializzato:

- per l'impianto elettrico
- per l'impianto idro-sanitario
- per l'impianto di riscaldamento
- per l'impianto di adduzione del gas.

18.2.5 TERRENI Part. 80, 391, 402, 404 - Via Mortelle – Lotto 9

L'uliveta è in buono stato, sia vegetativo, che manutentivo, e potrebbe essere almeno in parte adatta alla raccolta meccanica con un sesto di impianto di 5 x 5 ml, con forma di allevamento a vaso policonico.

18.3 CRITERI DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

Poiché oggetto della stima è la determinazione del più probabile prezzo di mercato, la sottoscritta ha ritenuto opportuno seguire il sistema di comparazione, cioè pervenire al valore di mercato attraverso una comparazione con beni simili per condizioni estrinseche ed intrinseche e di cui siano noti i recenti prezzi di mercato, tenuto conto anche dell'attuale stato di conservazione.

A tal fine sono state acquisite informazioni su compravendite di immobili simili ai beni pignorati, avvenute in tempi recenti nella zona, avvalendosi:

- a) dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** (ALLEGATO 85), che, per "abitazioni civili" in normale stato di conservazione, ricadenti nella fascia Periferica, frazione di Comeana (zona D4, microzona catastale 2), propone un valore medio di mercato di vendita di:

Semestre	ABITAZIONI CIVILI		VILLE E VILLINI		POSTI AUTO SCOPERTI	
	Valore minimo	Valore massimo	Valore minimo	Valore massimo	Valore minimo	Valore massimo
II Sem. 2023	da 1.650 €/mq	a 2.150 €/mq	da 1.700 €/mq	a 2.350 €/mq	da 500 €/mq	a 700 €/mq
I Sem. 2024	da 1.650 €/mq	a 2.100 €/mq	da 1.700 €/mq	a 2.350 €/mq	da 500 €/mq	a 700 €/mq

- b) del **Borsino Immobiliare** (ALLEGATO 86), che, per "abitazione in stabili di fascia media" in normale stato di conservazione, ricadenti nella frazione di Comeana propone un valore medio di mercato di vendita di:

Momento interrogazione	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
ABITAZIONE IN STABILI DI FASCIA MEDIA			
Generico Aprile 2024	1.727,00 €/mq	1.969,00 €/mq	2.212,00 €/mq
Generico Novembre 2024	1.727,00 €/mq	1.969,00 €/mq	2.212,00 €/mq

Simulazione Lotto 1 Novembre 2024	1.429,00 €/mq	1.630,00 €/mq	1.830,00 €/mq
Simulazione Lotto 2 Novembre 2024	1.897,00 €/mq	2.161,00 €/mq	2.425,00 €/mq
POSTI AUTO SCOPERTI			
Generico Aprile 2024	424,00 €/mq	549,00 €/mq	674,00 €/mq
Generico Novembre 2024	424,00 €/mq	549,00 €/mq	674,00 €/mq
Simulazione Lotti 3/8 Novembre 2024	375,00 €/mq	486,00 €/mq	596,00 €/mq

c) di **agenzie immobiliari operanti sul territorio**, secondo le quali si è riscontrato un prezzo unitario medio per immobili simili:

- a. abitazione con taglio intorno a 100-150 mq (assimilabile al Lotto 1) variabile da 2.000,00 €/mq a 3.500,00 €/mq,
- b. abitazione con taglio intorno a 100-150 mq (assimilabile al Lotto 2) variabile da 2.800,00 €/mq a 3.200,00 €/mq.

d) di atti notarili di **compravendite realmente avvenute** negli ultimi due anni, reperiti dalla banca dati di Stimatrixcity.it, secondo le quali si è riscontrato un prezzo unitario medio per immobili simili:

- a. abitazione con taglio intorno a 100-150 mq (assimilabile al Lotto 1) variabile da 1.800,00 €/mq a 2.550,00 €/mq,
- b. abitazione con taglio intorno a 100-150 mq (assimilabile al Lotto 2) variabile da 1.800,00 €/mq a 2.750,00 €/mq.

e) dei dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per tipologie simili, quali **Aste Immobili**.

18.3.1 VALUTAZIONE ECONOMICA DEI TERRENI

La valutazione economica dei terreni è stata determinata in considerazione l'ubicazione dei terreni, la loro destinazione, la loro ampiezza, la loro natura, la loro tipologia, la loro accessibilità, lo stato vegetativo-manutentivo delle colture arboree, le loro età, in funzione della durata del ciclo produttivo (l'uliveta è prevalentemente adulta e nel pieno della produzione), ecc..

A tal fine sono state acquisite informazioni relative ai valori forniti dal mercato fondiario della zona:

- a) **Valori Agricoli Medi** della Provincia di Prato per il 2024 ultimo disponibile, regione agraria 2 (Carmignano, Poggio a Caiano), pubblicati il 24-09-2024 (ALLEGATO 87):

TIPO DI COLTURA	VALORE MEDIO PER ETTARO	VALORE MEDIO PER METRO QUADRO
-----------------	----------------------------	----------------------------------

Uliveta	28.769,00 Euro/ha	2,8769 Euro/mq
Seminativo arborato	28.343,00 Euro/ha	2,8343 Euro/mq
Bosco ceduo	3.687,00 Euro/ha	0,3687 Euro/mq

- b) **Osservatorio dei Valori Agricoli** del Comune di Carmignano (EXEO), con rilevazione del 2023 (ALLEGATO 88):

TIPO DI COLTURA	VALORE MINIMO PER ETTARO	VALORE MASSIMO PER ETTARO
Uliveta	16.000,00 Euro/ha	30.000,00 Euro/ha
	1,60 Euro/mq	3,00 Euro/mq
Seminativo arborato	21.000,00 Euro/ha	41.000,00 Euro/ha
	2,10 Euro/mq	4,10 Euro/mq
Bosco ceduo	1.300,00 Euro/ha	4.600,00 Euro/ha
	0,13 Euro/mq	0,46 Euro/mq

Occorre inoltre considerare che i terreni in oggetto sono in prossimità di Villa Le Farnete e della relativa Via di Macia che collega Poggio a Caiano a Comeana, inquadrati in un contesto economico - ambientale di ottimo valore commerciale, essendo nel Comune di Carmignano, a pochi chilometri da Prato.

La loro esposizione è buona, come del resto la loro giacitura, specie per l'uliveta, non troppo declive, che ne consente la meccanizzazione delle operazioni di coltivazione e raccolta. Si evidenzia inoltre la discreta produttività dell'uliveta ad ettaro, in linea con quella media della zona, anche per lo stato vegetativo dell'uliveta stessa, che risulta essere ottimo, e per la sua età di piena produzione. Nel complesso possono definirsi terreni che potrebbero garantire un possibile buon ritorno economico nel futuro, data anche la ripresa del mercato dell'olio anche a livello di mercati esteri.

18.4 ONERI A CARICO DEI NUOVI ACQUIRENTI

Alla luce delle difformità riscontrate (§§ 9.1, 9.4, 13.2.2), i futuri acquirenti dovranno:

<u>LOTTO 1</u> (Part.367 Sub.1)
Nessun adempimento
<u>LOTTO 2</u> (Part.19 Subb. 541, 521, 522)
<ul style="list-style-type: none"> a) far demolire la capanna di legno nel resede, b) per sanare le difformità interne: far richiedere una CILA in Sanatoria (su incarico privato), c) per sanare le difformità esterne (resede e posti auto): far richiedere una SCIA in Sanatoria, con opportuna <u>Autorizzazione della Sovrintendenza</u>, e far operare un successivo riallineamento catastale (su incarico condominiale),
per un impegno economico totale indicativo di circa 8.500,00 € .
<u>LOTTI 3, 4, 5, 6, 7, 8</u> (Part.19 Subb. 512, 513, 514, 515, 516, 517)

Nessun adempimento

LOTTO 9 (Part. 80, 391, 402, 404)

- a) far **demolire** i due manufatti rilevati (rimessa agricola e ricovero animali su Part. 80),
- b) far **costruire** un ricovero animali di 50 mq sul terreno oggetto di Convenzione (§ 13.2.2),

per un impegno economico totale indicativo di **circa 12.000,00 €**.

Inoltre, per entrambe le abitazioni, trattandosi di impianti datati (ovvero di oltre 10 anni), ai futuri acquirenti si consiglia di **far verificare l'efficienza e la rispondenza** da parte di un tecnico qualificato e specializzato:

- per l'impianto elettrico
- per l'impianto idro-sanitario
- per l'impianto di riscaldamento
- per l'impianto di adduzione del gas.

18.5 PROVVEDIMENTI OPPONIBILI

Dalla documentazione raccolta si evince che:

- non sussistono contratti di locazione / comodato attivi,
- non sussistono provvedimenti di assegnazione al coniuge.

Si ritiene che l'unico provvedimento OPPONIBILE alla procedura esecutiva sia rappresentato dalla **Convenzione Edilizia** del Dott. XXX XXX (§ 3.5 - ALLEGATO 26), stipulata il 03-10-2007 e trascritta il 09-10-2007 (*ante* Pignoramento).

Nell'ottica di dare un **valore economico incidente legato alla Convenzione Edilizia**, che grava:

- sul Lotto 1, per il 100% dei beni, in funzione del diritto di mantenere,
- sul Lotto 9, per il 48,8% dei beni (quota indivisa), in funzione del diritto di pascolo,

si immagina, per detti beni, di assegnare solo il valore della nuda proprietà, con riferimento ad un "teorico usufruttuario" di età pari a 67 anni, essendo il tempo residuo al termine della Convenzione pari a 33 anni. Secondo le tabelle dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite vitalizie per l'anno 2024, si perviene ai seguenti valori:

Età Usufruttuario	Coefficiente	Usufrutto	Nuda Proprietà
da 67 a 69 anni	18,0	45%	55%

18.6 FATTORI POSITIVI E NEGATIVI

La scrivente ha valutato le caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di stima, al fine di pervenire ad un valore corretto e congruo, ed ha considerato i seguenti fattori positivi e negativi:

LOTTO 1 = abitazione con resede e posti auto interni (Part. 367 Sub.1)**Fattori positivi**

- beni non sottoposti a condominio
- beni liberi da provvedimenti di assegnazione al coniuge
- edificio di recente costruzione (2010)
- edificio non sottoposto a vincolo monumentale, né a vincoli paesaggistico, storico, artistico
- porzione di bifamiliare circondata da resede esclusiva
- abitazione libera su 3 lati a piano terra e libera su 4 lati a piano primo, in favore di riscontro d'aria trasversale
- abitazione dotata di n.1 accesso autonomo da resede privata
- abitazione comoda, a misura di famiglia
- abitazione dotata di cucina abitabile con finestra
- abitazione dotata di n.2 camere (1 matrimoniale e 1 singola), oltre studio
- abitazione dotata di doppi servizi, entrambi con finestra ed accessibili da disimpegno
- abitazione dotata di ripostiglio sottoscala
- caldaia indipendente ed interna
- regolazione interna con doppio termostato (uno per piano)
- abitazione dotata di ventilatore a soffitto nel soggiorno
- abitazione con predisposizione caminetto nel soggiorno
- abitazione dotata di antenna TV
- accesso carrabile indipendente da pubblica via
- possibilità di n.2 posti auto interni al resede
- copertura con sistema di sicurezza linea vita
- presenza del Certificato di Abitabilità
- presenza dell'APE
- presenza delle conformità impiantistiche
- beni in buono stato di conservazione
- zona periferica, ma molto ben servita
- zona tranquilla, in mezzo alla verde campagna
- vista panoramica su colline toscane
- vicinanza a Poggio a Caiano e Prato
- ecc.

Fattori negativi

- beni vincolati da Convenzione Edilizia
- abitazione non abitabile fin da subito, bensì dal 2057 (ovvero tra 33 anni)
- abitazione su due livelli, collegati da scala interna (barriera architettonica)
- necessaria manutenzione ordinaria per infissi esterni dell'abitazione
- necessaria manutenzione ordinaria per alcune pareti interne dell'abitazione, esposte a Nord, per presenza di alcune macchie di umido
- impianti di oltre 10 anni (necessaria verifica di efficienza e rispondenza)
- zona con scarsa copertura internet
- ecc.

LOTTO 2 = abitazione con resede e 2 posti auto scoperti (Part.19 Subb. 541, 521, 522)**Fattori positivi**

- beni non vincolati da contratti di locazione
- beni liberi da provvedimenti di assegnazione al coniuge
- abitazione in complesso sottoposto a vincolo storico-artistico ed a vincolo paesaggistico ambientale
- abitazione in complesso di pregio, con soffitti a volte con mattoni e facciate esterne in pietra
- abitazione accessibile da resede esclusiva
- abitazione libera su 2 lati in affaccio su resede esclusiva per un solo lato
- abitazione con finestre contrapposte, in favore di riscontro d'aria
- abitazione abitabile fin da subito
- abitazione dotata di cucina / soggiorno abitabile con finestra e porta-finestra
- abitazione dotata di ripostiglio e guardaroba
- abitazione con pergola nel resede
- abitazione dotata di riscaldamento a pavimento, con caldaia centralizzata condominiale
- abitazione con n.2 posti auto interni in adiacenza al resede
- abitazione con piccola striscia di terreno distaccata da resede, con possibilità di realizzare altri posti auto o ulteriore spazio verde
- beni in buono stato di conservazione
- presenza del Certificato di Abitabilità/Agibilità
- presenza dell'APE
- zona periferica, ma molto ben servita
- zona tranquilla, in mezzo alla verde campagna
- vista panoramica su colline toscane
- vicinanza a Poggio a Caiano e Prato
- ecc.

Fattori negativi

- beni sottoposti a condominio
- beni in complesso sottoposto a vincolo storico-artistico ed a vincolo paesaggistico ambientale
- abitazione al piano seminterrato
- necessaria manutenzione ordinaria per infornate ed infissi esterni dell'abitazione
- necessaria manutenzione ordinaria per alcune pareti interne dell'abitazione, esposte a Nord, per presenza di macchie di umido
- impianti di oltre 10 anni (necessaria verifica di efficienza e rispondenza)
- mancanza delle conformità impiantistiche
- mancanza di delimitazione a terra dei due posti auto
- necessaria Cila tardiva o eliminazione di parete divisoria
- resede e posti auto in difficoltà urbanistica e catastale (necessaria SCIA in sanatoria)
- zona con scarsa copertura internet
- ecc.

LOTTE 3, 4, 5, 6, 7, 8 = 6 posti auto scoperti (Subb. 512, 513, 514, 515, 516, 517)	
<p>Fattori positivi</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>beni liberi da contratti di locazione</u> • <u>beni liberi da provvedimenti di assegnazione al coniuge</u> • posti auto in complesso sottoposto a <u>vincolo storico-artistico</u> ed a <u>vincolo paesaggistico ambientale</u> • posti auto con <u>ampio spazio di manovra</u> • <u>recente rifacimento di pavimentazione</u> a ghiaia • presenza del <u>Certificato di Agibilità</u> • zona periferica, ma molto ben servita • zona tranquilla, in mezzo alla verde campagna • vista panoramica su colline toscane • vicinanza a Poggio a Caiano e Prato • ecc. 	<p>Fattori negativi</p> <ul style="list-style-type: none"> • beni <u>sottoposti a vincolo condominiale</u> • beni in complesso sottoposto a <u>vincolo storico-artistico</u> ed a <u>vincolo paesaggistico ambientale</u> • <u>manca di delimitazione a terra</u> • posizione in <u>difficoltà catastale</u> • zona con <u>scarsa copertura internet</u> • ecc.

LOTTO 9 = TERRENI AGRICOLI (Part. 80, 391, 402, 404)	
<p>Fattori positivi</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>beni liberi da vincolo condominiale</u> • <u>beni liberi da provvedimenti di assegnazione al coniuge</u> • presenza di <u>n.2 accessi carrabili</u> da pubblica via • viabilità interna garantita da <u>camperacce</u>, oltre <u>strada sterrata interna</u> (Part. 80) • terreni ad <u>uliveta specializzata</u> • uliveta con <u>200 piante</u>, in parte adulte e in parte di nuova piantumazione • uliveta <u>ben mantenuta e in buona parte produttiva</u> (150 piante produttive) • presenza di <u>bosco ceduo misto</u>, con prevalenza di querce • adiacenza ad altri terreni agricoli, in aperta campagna • zona periferica, ma molto ben servita • zona tranquilla, in mezzo alla verde campagna • <u>zona agricola di pregio</u> (vicino a Villa Le Farnete ed a Via Macia) • vista panoramica su colline toscane • vicinanza a Poggio a Caiano e Prato • ecc. 	<p>Fattori negativi</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>beni parzialmente vincolati da Convenzione Edilizia</u>, ma senza avvenuta consegna ufficiale al Comune • terreni <u>parzialmente declivi</u>, ma con ciglionamenti inerbiti • presenza di <u>due manufatti da demolire</u> • necessaria costruzione di un ricovero per animali (per Convenzione Edilizia del 2007) • terreno prevalentemente <u>argilloso</u> • zona con <u>scarsa copertura internet</u> • ecc.

18.7 SUPERFICI COMMERCIALI

Restituiti opportunamente i vari rilievi grafici (§ 5), sono state misurate le **superficie utili nette calpestabili** (A_u) e le **superfici lorde** (A_l) delle varie unità immobiliari, considerando:

- i muri interni al 100%,
- i muri perimetrali esterni al 100%,
- i muri a confine al 50%.

In base alla destinazione d'uso dei vani, al loro peso sul mercato ed alle potenzialità dei beni esaminati, sono stati poi assegnati dei **coefficienti correttivi** alle varie tipologie di vani (*quote percentuali*), per poter operare il calcolo delle relative **superfici commerciali**.

La **superficie commerciale** del **Lotto 1** è pari a circa **153 mq.**

LOTTO 1 – Via Mortelle n.10 – ABITAZIONE con resede e 2 posti auto scoperti					
Descrizione del bene	Identificativo catastale aggiornato su cui ricade il bene	Superficie netta calpestabile (scale escluse)	Superficie lorda	Quote percentuali	Superficie commerciale (sup. lorda x quota %)
		mq	mq	%	mq
Abitazione - piano terra (inclusi rip. e scale)	F35 P367 S1	58,7	72,6	100%	115,5
Abitazione - piano primo		29,6	42,9		
Abitazione - resede		235	253,2	12%	30,4
Abitazione - resede con n.2 posti auto		25	25,0	30%	7,5
Totale sup. commerciale (fabbricato + resede)					153,4

La **superficie commerciale** del **Lotto 2** è pari a circa **121 mq.**

LOTTO 2 – Via Mortelle n.7 - ABITAZIONE con resede e 2 posti auto scoperti					
Descrizione del bene	Identificativo catastale aggiornato su cui ricade il bene	Superficie netta calpestabile (scale escluse)	Superficie lorda	Quote percentuali	Superficie commerciale (sup. lorda x quota %)
		mq	mq	%	mq
Abitazione - piano terra	F35 P19 S541	62,4	88,5	100%	88,5
Abitazione - resede recintato		123,2	125,5	10%	12,6
Abitazione - resede scarpata adiacente		30	30,0	8%	2,4
Abitazione - resede scarpata distaccata		168	168,0	6%	10,1
Posto auto scoperto	F35 P19 S521	13,0	13,0	30%	3,9
Posto auto scoperto	F35 P19 S522	13,0	13,0	30%	3,9
Totale sup. commerciale (fabbricato + resede + 2 posti auto)					121,3

La **superficie commerciale** di ciascuno dei seguenti **Lotti 3, 4, 5, 6, 7, 8** è pari a circa **12,5 mq.**

LOTTE 3, 4, 5, 6, 7, 8 – Via Mortelle n.7 – N.6 POSTI AUTO SCOPERTI					
Descrizione del bene	Identificativo catastale aggiornato su cui ricade il bene	Superficie netta calpestabile (scale escluse)	Superficie lorda	Quote percentuali	Superficie commerciale (sup. lorda x quota %)
		mq	mq	%	mq
Posto auto scoperto	F35 P19 S512	12,5	12,5	100%	12,5
Posto auto scoperto	F35 P19 S513	12,5	12,5	100%	12,5
Posto auto scoperto	F35 P19 S514	12,5	12,5	100%	12,5
Posto auto scoperto	F35 P19 S515	12,5	12,5	100%	12,5
Posto auto scoperto	F35 P19 S516	12,5	12,5	100%	12,5
Posto auto scoperto	F35 P19 S517	12,5	12,5	100%	12,5

La superficie commerciale del **Lotto 9** è pari a circa **30.717 mq.**

LOTTO 9 – Via Mortelle – TERRENI AGRICOLI			
Tipo di coltura rilevata	Identificativo catastale su cui ricade la coltura	Superficie totale	
		ha	mq
uliveto	F35 P80	1.13.00	11.300
seminativo arborato	F35 P391 F35 P404 (porzione)	1.25.76	12.576
bosco ceduo	F35 P402 F35 P404 (porzione)	0.68.41	6.841
Totale sup. commerciale terreni			30.717,0

18.8 STIMA ECONOMICA

Alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte, assegnato ad ogni fattore (§ 18.6) un congruo peso specifico, tenuto conto dell'attuale livello delle transazioni immobiliari per fabbricati assimilabili a quelli in oggetto (§ 18.3), in riferimento alla superficie commerciale calcolata (§ 18.7), la sottoscritta ha valutato un valore medio unitario di mercato ritenuto più probabile (distinto per tipologia), pervenendo alle seguenti stime economiche.

La stima economica del **Lotto 1** è pari a circa **414.136,80 Euro.**

LOTTO 1 – Via Mortelle n.10 – ABITAZIONE con resede e 2 posti auto scoperti interni				
Descrizione del bene	Identificativo catastale aggiornato su cui ricade il bene	Superficie commerciale (sup. lorda x quota %)	Valore commerciale unitario	Valore commerciale
		mq	€/mq	€
Abitazione - piano terra (inclusi rip. e scale)	F35 P367 S1	115,5	2.700,00 €	311.850,00 €
Abitazione - piano primo				
Resede recintato		30,4	2.700,00 €	82.036,80 €
n.2 posti auto nel resede		7,5	2.700,00 €	20.250,00 €
TOTALE		153,4 mq	TOTALE	414.136,80 €

La stima economica del **Lotto 2** è pari a circa **327.591,00 Euro.**

LOTTO 2 – Via Mortelle n.7 - ABITAZIONE con resede e 2 posti auto scoperti esterni				
Descrizione del bene	Identificativo catastale aggiornato su cui ricade il bene	Superficie commerciale (sup. lorda x quota %)	Valore commerciale unitario	Valore commerciale
		mq	€/mq	€
Abitazione - piano terra	F35 P19 S541	88,5	2.700,00 €	238.950,00 €
Resede recintato		12,6	2.700,00 €	33.885,00 €
Resede non recintato		2,4	2.700,00 €	6.480,00 €
Resede distaccato		10,1	2.700,00 €	27.216,00 €
Posto auto	F35 P19 S521	3,9	2.700,00 €	10.530,00 €
Posto auto	F35 P19 S522	3,9	2.700,00 €	10.530,00 €
TOTALE		121,3 mq	TOTALE	327.591,00 €

La stima economica di ciascuno dei seguenti **Lotti 3, 4, 5, 6, 7, 8** è pari a circa **10.000,00 Euro**.

LOTTI 3, 4, 5, 6, 7, 8 – Via Mortelle n.7 – N.6 POSTI AUTO SCOPERTI				
Descrizione del bene	Identificativo catastale aggiornato su cui ricade il bene	Superficie commerciale (sup. lorda x quota %)	Valore commerciale unitario	Valore commerciale
		mq	€/mq	€
Posto auto scoperto	F35 P19 S512	12,5	800,00 €	10.000,00 €
Posto auto scoperto	F35 P19 S513	12,5	800,00 €	10.000,00 €
Posto auto scoperto	F35 P19 S514	12,5	800,00 €	10.000,00 €
Posto auto scoperto	F35 P19 S515	12,5	800,00 €	10.000,00 €
Posto auto scoperto	F35 P19 S516	12,5	800,00 €	10.000,00 €
Posto auto scoperto	F35 P19 S517	12,5	800,00 €	10.000,00 €

La stima economica del **Lotto 9** è pari a circa **54.753,20 Euro**.

Tipo di coltura rilevata	Identificativo catastale su cui ricade la coltura	Superficie totale		Valore commerciale unitario		Valore commerciale
		ha	mq	€/ha	€/mq	€
uliveto	F35 P80	1.13.00	11.300	26.000,00 €	2,60 €	29.380,00 €
seminativo arborato	F35 P391 F35 P404 (porzione)	1.25.76	12.576	18.000,00 €	1,80 €	22.636,80 €
bosco ceduo	F35 P402 F35 P404 (porzione)	0.68.41	6.841	4.000,00 €	0,40 €	2.736,40 €
		TOTALE	30.717 mq	TOTALE		54.753,20 €

18.9 VALORE A BASE D'ASTA

Tenuto conto degli oneri previsti a carico dei futuri acquirenti (§ 18.4), dell'incidenza dei provvedimenti opponibili (§ 18.5) ed alla luce dell'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni venduti all'asta (decurtazione del 20% su tutti i beni), si ritiene opportuno ridurre il valore di mercato sopra stimati (§ 18.8), pervenendo ai seguenti **importi a base d'asta** (arrotondati).

L'importo a base d'asta del **Lotto 1** è pari a circa **144.940,00 Euro**.

Valore di mercato stimato	414.136,80 €
Riduzione per vizi occulti (20%)	82.827,36 €
IMPORTO A BASE D'ASTA senza decurtare la Convenzione non opponibile	331.300,00 €
Riduzione per Convenzione Edilizia sul 100% dei beni (45%)	186.361,56 €
IMPORTO A BASE D'ASTA decurtando la Convenzione opponibile	144.940,00 €

L'importo a base d'asta del **Lotto 2** è pari a circa **263.770,00 Euro**.

Valore di mercato stimato	327.591,00 €
Contributo per interventi necessari	8.500,00 €
Riduzione per vizi occulti (20% su residuo)	63.818,20 €
IMPORTO A BASE D'ASTA	255.270,00 €

L'importo a base d'asta di CIASCUNO dei Lotti 3, 4, 5, 6, 7, 8 è pari a circa **8.000,00 Euro**.

Valore di mercato stimato	10.000,00 €
Riduzione per vizi occulti (20%)	2.000,00 €
IMPORTO A BASE D'ASTA	8.000,00 €

L'importo a base d'asta del **Lotto 9** è pari a circa **24.800,00 Euro** (decurtando la Convenzione).

Valore di mercato stimato	54.753,20 €
Contributo per interventi necessari	12.000,00 €
Riduzione per vizi occulti (20% sul residuo)	8.550,64 €
IMPORTO A BASE D'ASTA senza decurtare la Convenzione	34.200,00 €
Riduzione per Convenzione Edilizia sul 48.8% dei beni (45% sul residuo)	9.394,93 €
IMPORTO A BASE D'ASTA decurtando la Convenzione	24.800,00 €

Riepilogando gli importi a base d'asta, si perviene ad un'ipotesi di ricavo di circa **473.010,00 Euro**.

	VALORE DI MERCATO STIMATO	VALORE A BASE D'ASTA	Ipotesi
LOTTO N.1	414.136,80 €	331.300,00 €	Convenzione NON opponibile
		144.940,00 €	Convenzione OPPONIBILE
LOTTO N.2	327.591,00 €	263.770,00 €	-
LOTTO N.3	10.000,00 €	8.000,00 €	-
LOTTO N.4	10.000,00 €	8.000,00 €	-
LOTTO N.5	10.000,00 €	8.000,00 €	-
LOTTO N.6	10.000,00 €	8.000,00 €	-
LOTTO N.7	10.000,00 €	8.000,00 €	-
LOTTO N.8	10.000,00 €	8.000,00 €	-
LOTTO N.9	54.753,20 €	34.200,00 €	Convenzione NON opponibile
		24.800,00 €	Convenzione OPPONIBILE
totale	856.481,00 €	668.770,00 €	Convenzione NON opponibile
		473.010,00 €	Convenzione OPPONIBILE

19. CALCOLO DEL VALORE DI USUFRUTTO

Poiché in testa all'esecutata ricade la **piena proprietà** dei beni, non occorre distinguere il valore dell'usufrutto dalla nuda proprietà (salvo quanto già valutato per la Convenzione Edilizia - § 18.5).

20. VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA

Poiché in testa all'esecutata ricade la piena proprietà dei beni, per la **quota di 1/1**, il valore stimato delle quote a base d'asta coincide con quanto già individuato al § 18.9.

21. OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Da parte precedente nulla perveniva alla scrivente.

Da parte eseguita in data 03-12-2024 perveniva via pec una nota da parte dell'Avv. XXX XXX, con osservazione in merito all'opponibilità della Convenzione Edilizia (ALLEGATO 89). A seguire la presente perizia è stata modificata tenendo conto dell'osservazione.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra, si ritiene che i beni immobili in questione *siano commerciabili*, tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- 1) l'importo richiesto dal creditore precedente nell'Atto di Precetto notificato il 06-04-2023, alla XXX XXX, è di **703.744,96 €**, oltre spese di notifica, interessi e spese occorrente, in forza del Contratto di Mutuo Fondiario rogato dal notaio XXX XXX nel 2005, ovvero dell'Atto di Consolido rogato dal notaio XXX XXX nel 2013 (§ 1.1);
- 2) il pignoramento riguarda il diritto di piena proprietà per la quota dell'intero di beni posti in località Comeana, Comune di Carmignano (PO) (§ 1.1):
 - a. un'**abitazione** in bifamiliare (7 vani), con resede e 2 posti auto (F35 P367 S1),
 - b. un'**abitazione** in complesso medievale (3,5 vani), con resedi (F35 P19 S541),
 - c. **n.8 posti auto** in condominio (F35 P19 S512, 513, 514, 515, 516, 517, 521, 522),
 - d. **n.4 terreni agricoli** per totali 30.717 mq (F35 P80, P391, P402, P404);
- 3) la Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento all'esecutata è datata 03-08-2023 (§ 1.1);
- 4) l'**esecutata** risulta essere una società (§ 2);
- 5) venivano reperiti un **testamento olografo** pubblicato nel 1988 e due **atti di provenienza ultraventennali** entrambi del 1989, dei notai XXX XXX e XXX XXX (§ 3.2);
- 6) non si riscontrano soggetti comproprietari, pertanto i beni pignorati risultano oggi nella piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutata (§ 3.3);
- 7) da quanto reperito si evince la **continuità di titolarità** sui beni esaminati per oltre 20 anni, a dimostrazione della reale proprietà dei beni pignorati in capo all'esecutata (§ 3.4);
- 8) non sono stati operati riallineamenti catastali (§ 7);
- 9) l'abitazione in bifamiliare (Lotto 1) veniva costruita ex novo nel 2008-10 (§ 9.1.1);
- 10) il complesso medievale denominato "**Il Colombaione**" che ospita l'altra abitazione, incluse parti esterne a comune e posti auto (Lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8), veniva ristrutturato nel 2010-12 (§ 9.1.2);
- 11) per l'abitazione in bifamiliare si riscontrano: conformità impiantistiche, Abitabilità ed APE (§ 9.2, 9.3, 10);
- 12) per l'abitazione in complesso medievale si riscontrano Abitabilità ed APE, mentre non si riscontrano le conformità urbanistiche (§ 9.2, 9.3, 10);
- 13) si ritiene opportuno vendere i beni esaminati dividendoli in **n.9 lotti** (§ 11);
- 14) in termini di **occupazione di fatto** (§ 13);

- a. l'abitazione in bifamiliare (Lotto 1) risulta **occupata**, da una famiglia straniera (presenza di n.2 minorenni), oltreché da cose;
- b. l'abitazione nel complesso medievale (Lotto 2) risulta **libera**;
- 15) il Lotto 1 (per il 100%) e il Lotto 9 (per il 48,8%) sono sottoposti ad una **Convenzione Edilizia** del 2007, che comporta un diritto di mantenere ed un diritto di pascolo nei confronti del Comune di Carmignano, per una durata di 50 anni, con scadenza prevista per il 03-10-2057, ovvero tra 33 anni (§ 13.2.2);
- 16) dalle ispezioni ipotecarie, ristrette al soggetto esecutato ed ai beni pignorati, **sussistono formalità pregiudizievoli attive** (§ 14.1);
- 17) il complesso medievale "Il Colombaione" è sottoposto a **vincolo storico-artistico** ed a **vincolo paesaggistico ambientale**, ai sensi del DLgs n.42/2004, per Decreto n.199/2006 (§ 14.2);
- 18) i due posti auto Subb. 521 e 522 sono soggetti a **servitù di accesso e passaggio** per il mantenimento e la manutenzione della vasca di fitodepurazione e delle fosse settiche a servizio del fabbricato (§ 14.3);
- 19) il complesso medievale "Il Colombaione" è sottoposto a **vincolo condominiale** (§ 15);
- 20) lo stato di conservazione dei beni è mediamente buono (§ 18.2);
- 21) in termini di oneri a carico degli acquirenti (§ 18.4):
- a. per il Lotto 2, mancando la conformità urbanistica, occorrono una CILA in sanatoria per difformità interne (incarico privato) ed una SCIA in sanatoria per difformità del resede e dei posti auto (incarico condominiale), oltre alla demolizione di una capanna di legno nel resede;
- b. il Lotto 9 occorre demolire i due manufatti rilevati (rimessa agricola e ricovero animali) e costruire un ricovero animali come da Convenzione;
- 22) le superfici commerciali dei lotti di vendita risultano pari a (§ 18.7):
- a. Lotto 1 = **153 mq**
- b. Lotto 2 = **121 mq**
- c. Lotti 3, 4, 5, 6, 7, 8 = **12,5 mq** per ciascun lotto
- d. Lotto 9 = **30.717 mq**;
- 23) la stima economica totale dei beni esaminati ammonta a (§ 18.8):
- a. Lotto 1 = **414.136,80 Euro**
- b. Lotto 2 = **327.591,00 Euro**
- c. Lotti 3, 4, 5, 6, 7, 8 = **10.000,00 Euro** per ciascun lotto
- d. Lotto 9 = **54.753,20 Euro**;
- 24) i **valori a base d'asta** proposti sono di circa (§ 18.9):
- a. Lotto 1 = **144.940,00 Euro** per Convenzione opponibile (331.300,00 Euro altrimenti)
- b. Lotto 2 = **263.770,00 Euro**

c. Lotti 3, 4, 5, 6, 7, 8 = **8.000,00 Euro** per ciascun lotto

d. Lotto 9 = **24.800,00 Euro** per Convenzione opponibile (34.200,00 Euro altrimenti);

25) il valore complessivo della quota pignorata, pari ad 1/1, con riferimento alla stima a base d'asta (§ 18.9), pari a:

a. **473.010,00 €** in caso di Convenzione Edilizia opponibile,

b. **668.770,00 €** in caso di Convenzione Edilizia non opponibile,

risulta in ogni caso inferiore alla somma precettata (703.744,96 € - § 1.1).

* * *

Ritenendo di aver risposto in modo esauriente ai quesiti che mi sono stati posti, resto comunque a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero ancora necessari.

Il CTU
(Dott. Ing. XXX XXX)

ALLEGATI RILEGATI CON LA PRESENTE CTU:

- documentazione varia (n.89 allegati)
- ricevute di consegna della CTU al debitore, al creditore procedente ed al custode.

ALLEGATI CONSEGNATI A PARTE:

- perizia immobiliare anonima
- descrizione sintetica dei beni per l'ordinanza di vendita
- progetto di notula, comprensivo delle ricevute di spesa anticipate.

ALLEGATO 41 RILIEVO GEOMETRICO – ABITAZIONE PART. 367 SUB.

1 - VIA MORTELLE 10 – LOTTO 1

(1 pagina A3)

