

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*



*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione n. **91/2024 R.G.E. - G.E. dott. Enrico CAPANNA**

contro: **– Esecutato**

promossa da:
- Creditore Procedente

creditore intervenuto:



R E L A Z I O N E

DI CONSULENZA TECNICA

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
SVOLGIMENTO DELL' INCARICO	3
DESCRIZIONE RISULTANZE	11
Articolo 1 – Descrizione del l'immobile pignorato.....	11
Articolo 2 – Conformità Dati Pignoramento	19
Articolo 3 – Provenienza Esecutati	25
Articolo 4 - Conformità Catastale	25
Articolo 5 – Destinazione Urbanistica.....	28
Articolo 6 – Conformità Urbanistico Edilizia	28
Articolo 7 – Impianti ed Attestato di Prestazione Energetica.....	32
Articolo 8 – Formazione Lotti	33
Articolo 9 – Stato Occupazionale dell'Immobile.....	33
Articolo 10 – Vincoli.....	34
Articolo 11 – Condominio.....	34
Articolo 12 – Stima	34
Articolo 13 – Note Conclusive	37
QUADRO SINOTTICO	38
Sinossi del Rapporto Peritale	38
ELENCO ALLEGATI.....	40

* * *

* *

*





Il sottoscritto Geometra Manuel BUFFINI, libero professionista, con studio professionale in Prato (PO), Viale Montegrappa n. 304, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Prato con il n. 667 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Prato n. 7 (già 173), in data 22 ottobre 2024 ha accettato la nomina di Esperto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nel procedimento in argomento per rispondere ai seguenti quesiti:

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

2) ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; verificare la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);

3) acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande





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



4) acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;



5) identificare i diritti e i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



6) previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà





prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;



7) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale).



Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;



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





9) indicare la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

11) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

12) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indicare i comproprietari e i





relativi diritti e dire se esso sia comodamente divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. Procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

13) accertare se l'immobile è libero o occupato e:

-se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923

comma 3, c.c.;

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





elemento di fatto utile a tale accertamento;

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

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

15) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando
se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o
risulteranno non opponibili al medesimo) ed informare sull'importo annuo
delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese
straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla
data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti
giudiziari relativi al bene pignorato);

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

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





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



SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Premesso che:

- in data 21 ottobre 2024, il sottoscritto veniva nominato Esperto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nell'esecuzione in epigrafe;
- in data 22 ottobre 2024, il sottoscritto (i) accettava la nomina, mediante il deposito in PCT della relativa dichiarazione; (ii) prendeva contatti a mezzo p.e.c. con il Custode nominato al fine di identificare una data utile per il sopralluogo presso l'immobile oggetto del procedimento; (iii) verificava la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.;





-in data 23 ottobre 2024, il sottoscritto – in accordo con il Custode Giudiziario – comunicava l'avvio delle operazioni per il giorno 14 novembre 2024, alle ore 14,45, presso l'immobile oggetto della procedura;

-in data 24 ottobre 2024, il sottoscritto depositata istanza presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Prato per la verifica di presenza di atti stipulati dall'esecutato aventi ad oggetto l'immobile interessato dalla presente procedura;

-in data 24 ottobre 2024, il sottoscritto depositata istanza presso il Comune di Vernio – Area n. 5 Pianificazione Territoriale e Ambiente – Ufficio tecnico istanza di accesso agli atti per visionare le pratiche edilizie che aventi ad oggetto l'immobile interessato dalla presente procedura;

-in data 24 ottobre 2024, il sottoscritto depositata istanza presso il Comune di Vernio – Ufficio Servizi Demografici istanza di accesso agli atti per l'acquisizione del certificato storico di residenza, certificato di stato civile, certificato di stato di famiglia e dell'eventuale estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, con relative annotazioni, dell'esecutato;

-in data 14 novembre 2024, il sottoscritto provvedeva ad eseguire, tramite la piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, l'accesso agli atti con acquisizione dell'estratto di mappa, visure catasto terreni, elaborato planimetrico, completo di elenco subalterni, planimetrie e visure catasto fabbricati;

-in data 14 novembre 2024, il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Vernio per visionare, estraendone copia, delle pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile, avendo cura di verificare con i tecnici comunali l'eventuale sussistenza di ulteriori pratiche;

-in data 14 settembre 2024, a seguito degli accordi presi con il Custode, il





sottoscritto eseguiva l'accesso all'immobile, costituito da un terratetto, effettuato rilievi dimensionali a campione e rilievi fotografici dei luoghi;

-si è, inoltre, provveduto a recuperare gli atti di provenienza ultraventennali;

-l'elaborato definitivo è stato trasmesso agli esecutati a mezzo raccomandata, mentre ai creditori mediante pec.



DESCRIZIONE RISULTANZE

Espletate le necessarie operazioni il sottoscritto è in grado di restituire il presente elaborato:



Articolo 1 – Descrizione del l'immobile pignorato

L'immobile, oggetto del pignoramento, risulta essere un terratetto che si trova in:

- Comune: Vernio (PO)
- Frazione: Sant'Ippolito
- Località: Terrigoli-La Casa
- Via (con indicazione del numero civico): Località La Casa n. 251/G
- Piano: T, 1 e 2
- Interno: -



così composto:

- unità immobiliare ad uso residenziale, disposta su tre livelli, costituita al piano terra da corte pertinenziale e rampe di scale esterne di collegamento con il piano superiore, al piano primo da corte esterna sulla quale affaccia un balcone, soggiorno con angolo cottura e ripostiglio, oltre a scala interna di collegamento con il piano superiore, al piano secondo da ripostiglio sotto-tetto, disimpegno, camera con annessa terrazza a tasca, bagno w.c., ulteriori rampa di scale e disimpegno, due camere ed una corte tergaie, al piano primo;





unità immobiliare ad uso autorimessa, al piano terra, costituita da corte fronte strada esclusiva, un ampio vano e scannafosso tergale ispezionabile; il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 143,35.



La superficie interna netta (SIN), dei locali che costituiscono la suddetta unità immobiliare, risulta la seguente:



-P1 Pranzo-soggiorno con angolo cottura	mq.	30,56
-P1 Ripostiglio	mq.	3,06
-P1 Scala interna	mq.	3,17
-P2 Disimpegno	mq.	2,84
-P2 Deposito-sottotetto	mq.	4,88
-P2 Camera 01	mq.	13,78
-P2 Bagno w.c.	mq.	5,60
-P2 Disimpegno e scale	mq.	2,95
-P2 Camera 02	mq.	9,38
-P2 Camera 03	mq.	11,89
Totale	mq.	88,11
-PT Corte e scala esterne fronte strada	mq.	21,68
-P1 Resede e balcone	mq.	5,20
-P2 Terrazza a tasca	mq.	14,56
-P2 Corte tergale	mq.	38,50
-PT Corte autorimessa	mq.	17,96
-PT Autorimessa	mq.	33,35
-PT Scannafosso accessibile autorimessa	mq.	14,39



La superficie esterna lorda (SEL), dei locali che costituiscono la suddetta unità immobiliare, risulta di mq. 169,44, mentre la superficie lorda





del balcone è di mq. 6,04, la superficie lorda del terrazzo a tasca è di mq. 17,27 e quella dell'autorimessa è di mq. 55,70.

Per quanto occorrer possa, si rappresenta che le superfici suddette sono state determinate mediante un rilievo speditivo, per cui debbono essere considerate meramente indicative.

Si precisa che il soggiorno ed il ripostiglio, al piano primo, sono stati ampliati, mediante realizzazione di alcune aperture nella tamponatura che divideva tali vani dallo scannafosso tergale. Tali ulteriori superficie vengono escluse dal calcolo delle superficie, in quanto ai fini della presente viene prevista la messa in pristino, come meglio infra descritto nel successivo "Articolo 6 Conformità Urbanistico Edilizia."

Le unità immobiliari oggetto della presente sono porzione di un più ampio fabbricato, completato nel 2004, costituito da n. 5 (cinque) terratetti, composti ciascuno da un'unità residenziale con annessa autorimessa.

Le condizioni di manutenzione e conservazione generali del fabbricato sono complessivamente buone.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica alla frazione di Sant'Ippolito, in località Terrigoli, immediatamente all'interno della Strada Regionale n. 325 di Val di Setta e Val di Bisenzio (Via Bolognese).

Nell'abitato sono presenti alcuni dei servizi di prima necessità (alimentari, bar, fermate mezzi pubblici, ristoranti, ecc....) sono nel raggio di circa 1,00 km.; mentre per raggiungere tutti i servizi di prima necessità (supermercati, ufficio postale, bar, negozi, scuole, stazione ferroviaria, ecc...) è necessario raggiungere il vicino abitato di Mercatale di Vernio che dista circa





Il terratetto in argomento, che è comparto – come accennato – da un'unità ad uso residenziale e un'autorimessa – ha accesso diretto dalla viabilità pubblica, tramite corte esclusiva dalla viabilità pubblica.

L'unità immobiliare ad uso residenziale, oggetto della presente relazione peritale, alla quale si accede dal resede dell'autorimessa pertinenziale, si sviluppa su tre piani fuori terra, così composti:

Piano Terra

- corte pertinenziale e scala di collegamento al piano primo;

Piano Primo

- corte a verde (lastrico solare) e balcone fronte strada;
- soggiorno con angolo cottura;
- ripostiglio;
- scala interna di collegamento al piano secondo;

Piano Secondo

- ripostiglio sottotetto, accessibile direttamente dalle scale;
- disimpegno;
- camera con annessa terrazza a tasca;
- bagno w.c.;
- piccola rampa di scale ed ulteriore disimpegno;
- due camere;
- corte tergaie.

L'unità immobiliare ad uso autorimessa, oggetto della presente relazione peritale, alla quale si accede direttamente dalla viabilità pubblica, si sviluppa sul solo piano terra, ed è così composta:





Piano Terra



- corte fronte strada, dalla quale si accede anche all'unità residenziale precedentemente descritta;
- ampio locale autorimessa;
- scannafosso ispezionabile.



L'unità immobiliare ad uso residenziale presenta pavimentazioni in ceramica, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno wc; porte interne in legno tamburato impiallacciato, finestre in legno verniciato, dotate di doppi vetri, e complete di persiane.



Tale unità risulta dotata di impianti di adduzione idrica e di scarico, elettrico, telefonico, prese tv e apri porta con video-citofono, gas e termico autonomo, con caldaia a gas e radiatori in alluminio.



Le condizioni manutentive e conservative delle unità in argomento, al momento del sopralluogo, risultavano complessivamente sufficienti, ancorché le stesse necessino di alcuni interventi manutentivi; in sede di sopralluogo sono state rilevate delle macchie sul soffitto del soggiorno, derivanti da infiltrazioni provenienti dal terrazzo a tasca sovrastante; inoltre, sempre al momento del sopralluogo, all'interno dei locali erano presenti arredi e suppellettili varie dell'esecutato e dei suoi famigliari.



L'unità ad uso residenziale, per maggior porzione, confina con viabilità pubblica, unità residenziale di proprietà di terzi (part. 1096 sub. 1), unità immobiliare di proprietà di terzi (part. 1096 sub. 5), residua proprietà dell'esecutato (part. 1096 sub. 4), proprietà di terzi (mappale 1130), proprietà terzi (part. 1093 sub. 2), salvo se altri e più precisi confini.



L'unità ad uso autorimessa confina con viabilità pubblica,





unità residenziale di proprietà di terzi (part. 1096 sub. 2), unità immobiliare di proprietà di terzi (part. 1096 sub. 6), unità immobiliare ad uso residenziale di proprietà dell'esecutato (part. 1096 sub. 3), salvo se altri e più precisi confini.

Le unità immobiliari in argomento risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Vernio, nel foglio di mappa 48, da:

- particella 1096 subalterno 3, categoria A/7, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale di mq. 110 (mq. 104 escluse aree scoperte) e rendita di Euro 619,75, Via Casa Corso n. 251/G – Piano S1-T-1, a seguito di costituzione del 5 gennaio 2005 Pratica n. PO0000524 in atti dal 5 gennaio 2005 (n. 4.1/2005), successiva variazione toponomastica richiesta dal Comune del 25 febbraio 2011 Pratica n. PO0020673 del 25 febbraio 2011 (n. 1955.1/2011), ulteriore variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 18 maggio 2015 Pratica n. PO0028160 in atti dal 18 maggio 2015 (n. 10621.1/2015) e, infine, variazione del 9 novembre 2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, per quanto concerne porzione dell'unità residenziale;
- particella 1093 subalterno 2, categoria F/1, consistenza mq. 1, priva di rendita, derivante da frazionamento del 3 maggio 2004 Pratica n. PO0028906 in atti dal 3 maggio 2004 (n. 1794.1/2004), per quanto attiene la residua porzione (parte della corte terga) dell'unità immobiliare residenziale;
- particella 1096 subalterno 4, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 41, superficie catastale di mq. 45 e rendita di Euro 254,10, Via Casa Corso n. 251/H – Piano S1, a seguito di costituzione del 5 gennaio 2005 Pratica n. PO0000524 in atti dal 5 gennaio 2005 (n. 4.1/2005),





successiva variazione toponomastica richiesta dal Comune del 25 febbraio 2011 Pratica n. PO0020674 del 25 febbraio 2011 (n. 1956.1/2011), ulteriore variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 18 maggio 2015 Pratica n. PO0028161 in atti dal 18 maggio 2015 (n. 10622.1/2015) e, infine, variazione del 9 novembre 2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, per quanto concerne l'autorimessa;



All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

□ Estratti del catasto

- Estratto di mappa catastale del 12/10/2024 – Protocollo pratica T22101/2024;
- Visura storica per immobile del 11/10/2024 – Visura n. T330977 (Catasto Terreni Vernio Foglio 48 particella 1096);
- Visura storica per immobile del 12/10/2024 – Visura n. T21866 (Catasto Terreni Vernio Foglio 48 particella 1093 subalterno 2);
- Visura storica per immobile del 12/10/2024 – Visura n. T21978 (Catasto Terreni Vernio Foglio 48 particella 1096 subalterno 3);
- Visura storica per immobile del 12/10/2024 – Visura n. T21994 (Catasto Terreni Vernio Foglio 48 particella 1096 subalterno 4);
- Visura storica per immobile del 12/10/2024 – Visura n. T22276 (Catasto Terreni Vernio Foglio 48 particella 1093);
- Visura storica per immobile del 12/10/2024 – Visura n. T22347 (Catasto Terreni Vernio Foglio 48 particella 963);
- Visura storica per immobile del 12/10/2024 – Visura n. T22479 (Catasto





Terreni Vernio Foglio 48 particella 950);



□ Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari attestante:

- Certificazione notarile emessa dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) da cui si evince che al 20/09/2024:

a) Passaggi di Titolarità nel ventennio:

- Compravendita 27 aprile 2005, Notaio Andrea Lops di Prato, rep.n. 317591/18648, trascritta a Prato il 18 maggio 2005 al n. 3524 di formalità, atto con il quale l'Esecutato è divenuto proprietario delle unità immobiliari in argomento;

relativamente alle unità identificate dalla particella 1096 subalterni 2 e 3:

- Compravendita del 21 marzo 2002, Notaio Francesco D'Ambrosi di Prato, rep.n. 20095, trascritta a Prato il 5 aprile 2002 al n. 2416 di formalità, atto con il quale la società dante causa dell'Esecutato acquisisce, per maggior consistenza, le aree su cui è stato edificato l'edificio;

relativamente alle unità identificate dalla particella 1093 subalterno 2:

- Compravendita del 27 aprile 2005, Notaio Andrea Lops di Prato, rep.n. 317586, trascritta a Prato il 5 maggio 2005 al n. 3185 di formalità, atto con il quale la società dante causa dell'Esecutato acquisisce, per maggior consistenza, una rata di terreno;
- Atto di Donazione del 30 maggio 1979, Notaio Mario Cecchetti di Vicchio, rep.n. 5675/3136, trascritto a Prato il 19 giugno 1979 al n. 3137, con il quale, per maggior consistenza, il soggetto che ha ceduto la rata di terreno alla società dante causa dell'Esecutato aveva acquisito





la nuda proprietà del cespite dal padre, che si era mantenuto il diritto di usufrutto¹;

b) Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria iscritta il 6 maggio 2003 al n. 5902 di formalità, a margine della quale sussistono i seguenti annotamenti:
 - Erogazione parziale del 8 maggio 2003 al n. 1029 di formalità;
 - Restrizione di beni del 16 maggio 2005 n. 1284 di formalità (altri beni immobili);
 - Riduzione di somma del 16 maggio 2005 n. 1285 di formalità;
 - Restrizione di beni del 16 maggio 2005 n. 1286 di formalità (altri beni immobili);
 - Frazionamento in quota del 16 maggio 2005 n. 1287 di formalità;
- Ipoteca Legale iscritta il 3 dicembre 2013 al n. 1756 di formalità;
- Ipoteca Riscossione Ruolo iscritta 10 aprile 2017 al n. 689 di formalità.

c) Trascrizioni:

- Pignoramento trascritto il 20 settembre 2024 al n. 7184 di formalità.

Articolo 2 – Conformità Dati Pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento individuano univocamente e correttamente l'immobile.

Tale atto pignoramento colpisce l'intera piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

- Tipo **Ipoteca volontaria**

¹ Padre, nato in data 08/03/1895, successivamente deceduto in data 13/06/1995.





Iscritta in data 06/05/2003



al Registro Particolare n. 1477

derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio

del 29/04/2003



Notaio Francesco D'Ambrosi (Pubblico Ufficiale)



rep.n. 23489/7824

a favore di Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato



S.p.A.



contro Società Dante Causa Esecutato

importo a garanzia Euro 900.000,00

durata: 10 anni



quota 1/1 proprietà



Beni: CT Vernio Fg. 48 part. 926

CT Vernio Fg. 48 part. 927



CT Vernio Fg. 48 part. 1019



CT Vernio Fg. 48 part. 1021

CT Vernio Fg. 48 part. 1023



CF Vernio Fg. 48 part. 1022



così come modificata con:

▪ Tipo **Annotazione a Iscrizione**

annotata in data 08/05/2003



al Registro Particolare n. 1029



descrizione Erogazione parziale

del 29/04/2003

Notaio Francesco D'Ambrosi (Pubblico Ufficiale)



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

rep.n.

23489

a favore di

Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato

S.p.A.

contro

ASTE GIUDIZIARIE Società Dante Causa Esecutato
Euro 172.000,00

ASTE GIUDIZIARIE

importo erogato

Euro 172.000,00

▪ Tipo

Annotazione a Iscrizione

annotata in data

16/05/2005

al Registro Particolare n.

1284

descrizione

Restrizione beni

del

27/04/2005

Notaio

ASTE GIUDIZIARIE Andrea Lops (Pubblico Ufficiale)
317587

ASTE GIUDIZIARIE

rep.n.

317587

a favore di

Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato

S.p.A. (come nella formalità originaria)

contro

ASTE GIUDIZIARIE Società Dante Causa Esecutato (come
nella formalità originaria)

Beni:

CF Vernio Fg. 48 part. 1096 sub. 1

CF Vernio Fg. 48 part. 1096 sub. 2

▪ Tipo

ASTE GIUDIZIARIE **Annotazione a Iscrizione**

ASTE GIUDIZIARIE

annotata in data

16/05/2005

al Registro Particolare n.

1285

descrizione

Riduzione di somma

del

27/04/2005

Notaio

Andrea Lops (Pubblico Ufficiale)

rep.n.

317590



ASTE GIUDIZIARIE
a favore di

ASTE GIUDIZIARIE
Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato

S.p.A. (come nella formalità originaria)

contro

Società Dante Causa Esecutato (come

ASTE GIUDIZIARIE
nella formalità originaria)

Riduzione importo a garanzia

ASTE GIUDIZIARIE

da Euro 900.000 ad

Euro 380.000,00

▪ Tipo

Annotazione a Iscrizione

ASTE GIUDIZIARIE
annotata in data

16/05/2005

ASTE GIUDIZIARIE

al Registro Particolare n.

1286

descrizione

Restrizione beni

del

ASTE GIUDIZIARIE
27/04/2005

ASTE GIUDIZIARIE

Notaio

Andrea Lops (Pubblico Ufficiale)

rep.n.

317590

a favore di

Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato

ASTE GIUDIZIARIE

S.p.A. (come nella formalità originaria)

ASTE GIUDIZIARIE

contro

Società Dante Causa Esecutato (come
nella formalità originaria)

Beni:

ASTE GIUDIZIARIE
CF Vernio Fg. 48 part. 1096 sub. 7
CF Vernio Fg. 48 part. 1096 sub. 5

ASTE GIUDIZIARIE

CF Vernio Fg. 48 part. 1096 sub. 8

CF Vernio Fg. 48 part. 1096 sub. 6

ASTE GIUDIZIARIE
▪ Tipo

Annotazione a Iscrizione

annotata in data

16/05/2005

ASTE GIUDIZIARIE

al Registro Particolare n.

1287

tipo annotazione

Frazionamento in quota

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

del 27/04/2005

ASTE
GIUDIZIARIE

Notaio

Andrea Lops (Pubblico Ufficiale)

rep.n.

317590

a favore di

ASTE
GIUDIZIARIE

Cariprato – Cassa di Risparmio di Prato
S.p.A. (come nella formalità originaria)

ASTE
GIUDIZIARIE

contro

Società Dante Causa Esecutato (come
nella formalità originaria)

ASTE
GIUDIZIARIE

durata:

25 anni

ASTE
GIUDIZIARIE

quota

1/1 proprietà

beni:

CF Vernio Fg. 48 part. 1096 sub. 3

ASTE
GIUDIZIARIE

CF Vernio Fg. 48 part. 1096 sub. 4

CF Vernio Fg. 48 part. 1093 sub. 2

ASTE
GIUDIZIARIE

▪ Tipo

Ipoteca Legale

iscritta in data

03/12/2013

ASTE
GIUDIZIARIE

al Registro Particolare n.

1756

ASTE
GIUDIZIARIE

derivante da

Iscrizione a ruolo

del

26/11/2023

Pubblico ufficiale

Equitalia Centro Spa

ASTE
GIUDIZIARIE

rep.n.

202/13613

ASTE
GIUDIZIARIE

a favore di

Equitalia Centro Spa

contro

Esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE

importo a garanzia

Euro 212.941,56

ASTE
GIUDIZIARIE

quota:

1/1 proprietà

beni:

CF Vernio Fg. 48 part. 1096 sub. 3

ASTE
GIUDIZIARIE

CF Vernio Fg. 48 part. 1096 sub. 4

ASTE
GIUDIZIARIE





■ Tipo

Ipoteca **Concessione Amministrativa/**

Riscossione

iscritta in data 07/04/2017

al Registro Particolare n. 689

derivante da Iscrizione a Ruolo

rep.n. 751/13617

su istanza di Equitalia Servizi Riscossione

a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione

contro Esecutato

Importo a garanzia Euro 584.370,52

quota 1/1 proprietà

beni: CF Vernio Fg. 48 part. 1093 sub. 2

CF Vernio Fg. 48 part. 1096 sub. 3

CF Vernio Fg. 48 part. 1096 sub. 4

Elenco delle Trascrizioni di Pignoramenti Gravanti sull'Immobile

■ Tipo

Verbale di Pignoramento Immobili

trascritto in data 20/09/2024

al Registro Particolare n. 7184

tipologia Atto Giudiziario

del 29/08/2024

rep. n. 2280

autorità emittente Uff. Giud. UNEP Tribunale di Prato

a favore di Creditore Procedente

contro Esecutato

quota 1/1 proprietà





beni:

CF Vernio Fg. 48 part. 1096 sub. 3

CF Vernio Fg. 48 part. 1096 sub. 4

CF Vernio Fg. 48 part. 1093 sub. 2

Articolo 3 – Provenienza Esecutati

L'immobile oggetto della presente è pervenuto all'Esecutato in forza di atto di compravendita del 27 aprile 2005, autenticato Notaio Andrea Lops di Prato, repertorio n. 317.591, raccolta 18.648, registrato a Prato il 17 maggio 2005 al n. 4.094 serie 1T ed ivi trascritto in data 18 maggio 2005 al n. 3.524 di formalità.

Articolo 4 - Conformità Catastale

Le unità immobiliari in argomento risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Vernio, nel foglio di mappa 48, da:

- particella 1096 subalterno 3, categoria A/7, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale di mq. 110 (mq. 104 escluse aree scoperte) e rendita di Euro 619,75, Via Casa Corso n. 251/G – Piano S1-T-1, a seguito di costituzione del 5 gennaio 2005 Pratica n. PO0000524 in atti dal 5 gennaio 2005 (n. 4.1/2005), successiva variazione toponomastica richiesta dal Comune del 25 febbraio 2011 Pratica n. PO0020673 del 25 febbraio 2011 (n. 1955.1/2011), ulteriore variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 18 maggio 2015 Pratica n. PO0028160 in atti dal 18 maggio 2015 (n. 10621.1/2015) e, infine, variazione del 9 novembre 2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, per quanto concerne porzione dell'unità residenziale;
- particella 1093 subalterno 2, categoria F/1, consistenza mq. 1, priva di rendita, derivante da frazionamento del 3 maggio 2004 Pratica n.





PO0028906 in atti dal 3 maggio 2004 (n. 1794.1/2004), per quanto attiene la residua porzione (parte del resede tergaie) dell'unità immobiliare residenziale;

- particella 1096 subalterno 4, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 41, superficie catastale di mq. 45 e rendita di Euro 254,10, Via Casa Corso n. 251/H – Piano S1, a seguito di costituzione del 5 gennaio 2005 Pratica n. PO0000524 in atti dal 5 gennaio 2005 (n. 4.1/2005), successiva variazione toponomastica richiesta dal Comune del 25 febbraio 2011 Pratica n. PO0020674 del 25 febbraio 2011 (n. 1956.1/2011), ulteriore variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 18 maggio 2015 Pratica n. PO0028161 in atti dal 18 maggio 2015 (n. 10622.1/2015) e, infine, variazione del 9 novembre 2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, per quanto concerne l'autorimessa.



Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1-bis, della Legge 27/02/1985 n. 52 si precisa che i dati catastali e le planimetrie non risultano conformi allo stato di fatto degli enti immobiliari in oggetto, sussistendo difformità rilevanti tali dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali, ai sensi della vigente normativa e precisamente:

Foglio 48 particella 1096 subalterno 3

- ampliamento del soggiorno e del ripostiglio al piano primo (terreno nella planimetria in atti), mediante l'annessione dello scannafosso posto a nord-ovest;
- mancata fusione della stessa con l'area urbana identificata dalla particella 1093 sub. 2 che rappresenta porzione del resede esclusivo al





piano secondo (primo in planimetria);



- mancata indicazione delle altezze massime e minime dei vani, nonché indicazione del limite di altezza di ml. 1,50;
- errata indicazione dei livelli di piano;
- mancata indicazioni dei confini;



Foglio 48 particella 1093 subalterno 2

- assenza di planimetria catastale ed elaborato planimetrico;
- la consistenza della stessa è, di fatto, parte della corte tergale al piano secondo dell'unità identificata al Foglio 48 particella 1096 subalterno 3.



Foglio 48 particella 1096 subalterno 4

- inesatta rappresentazione dello scanna fosso e della sua altezza;
- mancata rappresentazione della separazione fra il vano autorimessa ed il resede esclusivo;
- mancata rappresentazione delle altezze minime e massime dei vani (scannafosso);
- errata indicazione del livello di piano;
- mancata indicazione dei confini.



Gli enti immobiliari in oggetto sono correttamente intestati all'Esecutato, conformemente alle risultanze dei registri immobiliari.



Ai fini della presente si ritiene di non procedere all'aggiornamento catastale, nonostante le rilevanti difformità rilevate, in quanto l'attuale identificazione catastale permette, comunque, di identificare univocamente i cespiti oggetto della presente procedura.



Il costo per l'aggiornamento catastale (fusione della particella 1096 subalterno 3 con la particella 1093 subalterno 2 del Foglio 48 del Catasto





Fabbricati di Vernio con contestuale aggiornamento dell'elaborato planimetrico), deposito di nuova planimetria per esatta rappresentazione grafica della particella 1096 subalterno 4 del foglio 48 del Catasto Fabbricati di Vernio) può essere forfettariamente quantificato in Euro 1.000,00, oltre Euro 140,00 di diritti catastali, al netto delle sanzioni, le quali dovrebbero risultare prescritte essendo opere eseguite presumibilmente da oltre 6 anni.



Articolo 5 – Destinazione Urbanistica



Gli strumenti urbanistici del Comune di Vernio prevedono, per l'area ove è inserito l'immobile, la seguente classificazione:



Elementi di valore storico e

paesaggistico:

Sedimi edificati



Aree ricadenti all'interno del perimetro dei centri abitati (Art. 7 NTA)



Zone territoriali omogenee

(DM 1444/68):

Zona A – Parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o particolare pregio ambientale (Art. 6 NTA)



I tessuti urbani:

IRU – Insediamenti residenziali unitari (Art. 80 e 83 NTA)



Tipi di Interventi:

ri1 – Ristrutturazione edilizia 1 (Art. 16 NTA)



Articolo 6 – Conformità Urbanistico Edilizia

L'edificazione del fabbricato di cui sono porzione le unità immobiliari oggetto della presente risulta essere avvenuta, per maggior consistenza in forza delle seguenti pratiche edilizie:





- Concessione Edilizia n. 2.617 del 6 ottobre 1999 (Pratica Edilizia n. C/3.489), istanza Prot.n. 4.069 del 6 aprile 1996, per la realizzazione di n. 5 villetta a schiera di civile abitazione;

- Concessione Edilizia n. 2.762 del 9 maggio 2002 (Pratica Edilizia n. C/3.489-bis), istanza Prot.n. 2.874 del 23 marzo 2002, cointestazione della Concessione Edilizia n. 2.617 del 6 ottobre 1999 (Pratica Edilizia n. C/3.489);



- Concessione Edilizia n. 2.773 del 29 ottobre 2002 (Pratica Edilizia n. C/3.489-ter), istanza Prot.n. 8.612 del 21 settembre 2002, proroga di un anno alla Concessione Edilizia n. 2.617 del 6 ottobre 1999 (Pratica Edilizia n. C/3.489);

- Concessione Edilizia n. 2.805 del 16 ottobre 2003 (Pratica Edilizia n. C/3.489-quater), istanza Prot.n. 10.985 del 4 ottobre 2003, ulteriore proroga alla scadenza della Concessione Edilizia n. 2.617 del 6 ottobre 1999 e Concessione Edilizia n. 2.773 del 29 ottobre 2002;



- Concessione Edilizia n. 2.834 del 20 aprile 2004 (Pratica Edilizia n. C/3.489-quinques), ulteriore proroga alla scadenza di 180 giorni alla Concessione Edilizia n. 2.617/1996, alla Concessione Edilizia n. 2.762/2002, alla Concessione Edilizia n. 2.773/2002 ed alla Concessione Edilizia n. 2.805/2003;



- Concessione Edilizia n. 2.875 del 25 novembre 2004 (Pratica Edilizia n. C/3.489-sexies), ulteriore proroga alla scadenza di 90 giorni alla Concessione Edilizia n. 2.617/1996, alla Concessione Edilizia n. 2.762/2002, alla Concessione Edilizia n. 2.773/2002, alla Concessione Edilizia n. 2.805/2003 ed alla Concessione Edilizia n. 2.834/2004;





- Variante in Corso d'Opera, ai sensi dell'art. 39 L.R. Toscana n. 52 del 14 ottobre 1999, Prot.n. 14.086 del 30 dicembre 2004 (Pratica Edilizia n. I/1.516), alla Pratica Edilizia C/3.489, Prot.n. 4.069 del 6 aprile 1996 e successive varianti.

- Deposito Certificato di d'Abitabilità e/o Agibilità Prot.n. 4.431 del 22 aprile 2005 (Pratica Edilizia n. I/1.516) relativo all'edificio costituito da n. 5 villette realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 2.617/1996, alla Concessione Edilizia n. 2.762/2002, alla Concessione Edilizia n. 2.773/2002, alla Concessione Edilizia n. 2.805/2003 ed alla Concessione Edilizia n. 2.834/2004, nonché Variante in Corso d'Opera Prot.n. 14.086 del 30/12/2004.

Successivamente a tale data per il cespite in esame non risultano essere state depositate ulteriori pratiche edilizie.

Precisazioni

Per quanto è stato possibile appurare, dalle indagini presso gli uffici comunali e dalla documentazione acquisita, le unità immobiliari risultano sostanzialmente conformi all'ultimo progetto depositato, fatti salvi:

- lievi modifiche di conformazione dello scannafosso al piano terreno (piano interrato nei progetti) derivante – con ogni probabilità – da una poco puntuale restituzione grafica e non da modifiche eseguite successivamente;
- realizzazione, al piano primo (terreno nei progetti), di un'apertura di collegamento nella parete interposta fra il soggiorno e lo scannafosso, con annessione di porzione di quest'ultimo nel primo;
- realizzazione di un camino all'interno dello scannafosso annesso al





soggiorno, al piano primo (terreno nei progetti);

- realizzazione di apertura di collegamento, al piano primo (terreno nei progetti), di un'apertura nella parete interposta fra il ripostiglio sottoscala e lo scannafosso, per la realizzazione di un'ulteriore ripostiglio/deposito;
- realizzazione di alcune canalizzazioni, al piano secondo (primo nei progetti) per la distribuzione del calore prodotto dal camino presente al piano primo (terreno nei progetti);
- sono, inoltre, state rilevate alcune modeste differenze dimensionali dei vani, riconducibili alle tolleranze costruttive di legge.

Ai fini della presente, si ritiene che per legittimare lo stato dei luoghi saranno indicativamente necessarie le seguenti attività:

- demolizione del camino e delle relative canalizzazioni;
- ripristino della porzione di laterizio del solaio interposto fra il piano primo e secondo (terreno e primo nei progetti), nonché in copertura, nonché nelle tamponature interne ove passa la canna fumaria del camino e/o le relative canalizzazioni dell'impianto;
- ripristino impianto elettrico e di illuminazione, con rimozione di quanto presente nello scannafosso al piano primo (terreno nei progetti);
- chiusura dell'apertura di collegamento fra il soggiorno e lo scannafosso e di collegamento fra il ripostiglio e lo scannafosso.

Lo scrivente non è in grado di determinare, sulla scorta della documentazione visionata, l'epoca di realizzazione delle suddette opere, ma ritiene che le stesse siano state realizzate da ben oltre 6 anni, stante i materiali impiegati.





Le suddette attività potranno essere realizzate a seguito del

deposito di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. n. 380/2001, per messa in pristino, con un onere complessivo indicativo di circa Euro 15.000,00, di cui Euro 10.000,00 per le opere di messa in pristino e smaltimento del materiale di risulta, Euro 60,00 quali diritti di segreteria ed Euro 3.850,00 quali spese tecniche per allestimento pratica edilizia e direzione dei lavori per la messa in pristino.



Tale procedura dovrà essere verificata presso l'ufficio tecnico comunale, in quanto né il D.P.R. n. 380/2001 smi, né la L.R. Toscana n. 65/2014 smi, prevedono espressamente la possibilità di una messa in pristino spontanea, ancorché solitamente la stessa venga accettata presso le pubbliche amministrazioni locali.

Articolo 7 – Impianti ed Attestato di Prestazione Energetica

Dall'analisi visiva in sede di sopralluogo sono state rilevate significative anomalie e/o manomissioni degli impianti posti a servizio dell'unità immobiliare, infatti come testé descritto, lo scannafosso al piano primo (terreno nei progetti) è stato annesso al soggiorno e, quindi, dotato di impianti tecnologici (elettrico, illuminazione, riscaldamento, ecc...).

Ai fini della presente e tenuto conto dell'avvenuta attestazione di agibilità, si assume, che impianti risultassero conformi all'epoca della loro realizzazione.

Lo scrivente tiene a precisare che l'assunzione suddetta non è da ritenersi giudizio di conformità e/o garanzia di funzionamento degli impianti, aspetti che esulano dal mandato ricevuto.

Dalle verifiche effettuate non è emersa la presenza di alcun



Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di esecuzione, mentre l'autorimessa risulta esclusa dall'obbligo di dotazione di Attestato di Prestazione Energetica, trattandosi di immobile non compreso nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. n. 412/1993, il cui utilizzo standard prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, come previsto dall'Appendice A del D.M. 26 giugno 2015.

Gli oneri per la predisposizione dell'Attestato Energetico dell'unità residenziale possono essere quantificati, ai fini della presente, in circa Euro 500,00.

Articolo 8 – Formazione Lotti

Le unità immobiliari vengono riunite in un unico lotto, in quanto il posto auto risulta di fatto una pertinenza dell'appartamento e si ritiene che la suddivisione in due lotti renderebbe meno appetibili i beni in sede di esperimento di vendita.

Articolo 9 – Stato Occupazionale dell'Immobile

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava a disposizione dell'esecutato e della sua famiglia, per acquisto effettuato in data anteriore al pignoramento.

All'interno dell'immobile, al momento del sopralluogo, sono stati rinvenuti arredi e suppellettili di proprietà dell'Esecutato e della sua famiglia.

Ai fini della presente l'immobile è da ritenersi pertanto libero e non si ritiene di dover e/o poter quantificare gli oneri per la liberazione dei locali, in quanto in caso di vendita dell'immobile da parte della procedura è al



momento ipotizzabile che l'esecutato provveda ad asportare i beni proprie e dei propri familiari.

Articolo 10 – Vincoli

Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e/o l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.



L'immobile non risulta essere porzione di un fabbricato condominiale.

I vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono:

- Ipoteca Volontaria iscritta il 5 maggio 2003 al n. 1477 di formalità (cancellazione totale);
- Ipoteca Legale iscritta il 3 dicembre 2013 al n. 1756 di formalità (cancellazione totale);
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta il 10 aprile 2017 al n. 689 di formalità (cancellazione totale);
- Pignoramento trascritto il 20 settembre 2024 al n. 7184 di formalità (cancellazione).



Articolo 11 – Condominio

Per l'immobile in argomento non risulta essere costituito e/o formalizzato alcun condominio.



Articolo 12 – Stima

L'immobile oggetto della presente relazione è stato valutato mediante il metodo del confronto di mercato, procedimento di stima del





prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.



Tale metodo è considerato, secondo gli International Valuation Standards, fra i metodi più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile e lo si trova ampiamente descritto in testi quali "European Valuation Standards" (nona edizione), "Codice Delle Valutazione Immobiliari – Italian Property Valuation Standard" (quinta edizione), "Metodi di Stima Immobiliare" e/o "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" (edizione dicembre 2024).



Dalle indagini di mercato sono stati determinati i seguenti

indici mercantili:

Indice Data	-0,10/annuale
Indice Superficie Balconi/Superficie Principale	0,20
Indice Superficie Terrazzi/Superficie Principale	0,20
Indice Superficie autorimessa	0,40
Indice Superficie Box/Superficie Principale	0,45
Prezzo Indice Livello di Piano	0,05
Prezzo medio area esterna	0,00 ²
Costo intervento manutentivo esterno per passaggio	



² L'incidenza del prezzo dell'area esterna risulta ricompresa nel valore della superficie principale.





di categoria manutentiva



Euro 10.000,00

Costo intervento manutentivo interno per passaggio

di categoria manutentiva

Euro 27.500,00

Il sottoscritto, inoltre, ai fini della stima ha tenuto conto degli oneri di adeguamento descritti nei precedenti capitoli, e precisamente:



Oneri adeguamento catastale

Euro 1.140,00

Oneri adeguamento edilizio

Euro 15.000,00



Oneri condominiali insoluti

Euro 0,00



Oneri predisposizione APE

Euro 500,00

Atteso che la quantificazione del valore di mercato viene eseguita nelle more di una procedura esecutiva, per la quale non è prevista la garanzia da eventuali vizi occulti, il sottoscritto ha ritenuto di deprezzare di una percentuale assunta con il 10% il valore atteso.



Dalle indagini svolte è emerso che nella zona di riferimento sono presenti 48 immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, da cui si è provveduto ad estrarre tre comparabili recentemente compravenduti, che presentano caratteristiche simili a quello in argomento, e precisamente:



- Terratetto in Vernio (PO), Via La Casa n. 251/c e 251/d, fonte compravendita 10/02/2025, Notaio Muscariello di Montemurlo, repertorio n. 40.930, raccolta n. 21.135;
- Terratetto in Vernio (PO), Via Manfredo Pasquinelli n. 6, fonte 18/07/2023, Notaio Luca D'Agliana di Prato, repertorio n. 9.278, raccolta n. 7.980
- Terratetto in Vernio (PO), Loc. La Casa n. 257/B, fonte compravendita 03/07/2023, Notaio Gennaro Galdo di Prato, repertorio n. 123.889,



Il tutto come meglio indicato nello schema di sviluppo del Metodo del Confronto di Mercato (MCA) allegato alla presente.

A mero titolo informativo, si rappresenta che l'immobile ricade, secondo la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, in fascia/zona Centrale, codice zona B1, microzona 1, con tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, che per il I semestre 2024 (ultimo dato disponibile al momento della stesura della presente) rileva le seguenti quotazioni:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	Valore Mercato
		Minimo (€/mq)	Massimo(€/mq)
Abitazioni civili	Normale	900	1.350
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1.250
Box	Normale	500	700
Posti auto scoperti	Normale	400	500
Ville e Villini	Normale	1.200	1.450

Valore dell'Immobile

Dal metodo estimativo utilizzato per la quantificazione del valore di mercato, dell'immobile oggetto della presente, se ne ricava che il seguente valore venale arrotondato di Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00), al netto delle imposte.

Articolo 13 – Note Conclusive

Nessuna ulteriore verifica è stata effettuata, rispetto a quanto riportato nel presente elaborato.



QUADRO SINOTTICO



Sinossi del Rapporto Peritale

Lotto

Unico

Descrizione



Terratetto composto sito in Comune di Vernio (PO), fraziona Sant'Ippolito, località Terrigoli-La Casa, Località La Casa n. 251/G, composto da unità immobiliare ad uso residenziale, disposta su tre livelli, costituita al piano terra da corte pertinenziale e rampe di scale esterne di collegamento con il piano superiore, al piano primo da corte esterna sulla quale affaccia un balcone, soggiorno con angolo cottura e ripostiglio, oltre a scala interna di collegamento con il piano superiore, al piano secondo da ripostiglio sotto-tetto, disimpegno, camera con annessa terrazza a tasca, bagno w.c., ulteriori rampa di scale e disimpegno, due camere ed una corte tergae, al piano primo; con annessa unità immobiliare ad uso autorimessa, al piano terra, costituita da corte fronte strada esclusiva, un ampio vano e scannafosso tergae ispezionabile.

*

Confini

L'unità ad uso residenziale confina con viabilità pubblica, unità residenziale di proprietà





di terzi (part. 1096 sub. 1), unità immobiliare di proprietà di terzi (part. 1096 sub. 5), residua proprietà dell'esecutato (part. 1096 sub. 4), proprietà di terzi (mappale 1130), proprietà terzi (part. 1093 sub. 2), salvo se altri e più precisi confini.



L'autorimessa confina con viabilità pubblica, unità residenziale di proprietà di terzi (part. 1096 sub. 2), unità immobiliare di proprietà di terzi (part. 1096 sub. 6), unità immobiliare ad uso residenziale di proprietà dell'esecutato (part. 1096 sub. 3), salvo se altri e più precisi confini.

*

Dati Catastali



Catasto Fabbricati del Comune di Vernio, foglio di mappa 48, dalla particella 1096 subalterno 3, per quanto concerne la maggior porzione dell'unità residenziale; e dalla particella 1093 subalterni 2, per quanto concerne la residua porzione dell'unità residenziale (area urbana);



Catasto Fabbricati del Comune di Vernio, foglio di mappa 48, particella 1096 subalterno 4, per quanto concerne l'autorimessa.

*

Stato occupazionale

Occupato dall'Esecutato e famiglia





Prezzo Base

Euro 150.000,00



Prato, 6 marzo 2025

L'Esperto

Geometra Manuel Buffini



ELENCO ALLEGATI

- 1) Documentazione Catastale;
- 2) Estratto Documentazione Edilizia;
- 3) Planimetria indicativa immobile;
- 4) Estratto Strumento Urbanistico;
- 5) Indagini Ipotecarie;
- 6) Atto Provenienza Esecutato;
- 7) Atti Provenienza Ultraventennali;
- 8) Documentazione fotografica;
- 9) Sviluppo calcoli metodo del confronto di mercato;
- 10) Certificati Anagrafici Esecutato;
- 11) Comunicazioni alle parti.

