

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA**

Esecuzione n°105/2020

Promossa da:

Contro:

Giudice esecuzione: Dott.ssa Stefania Bruno

Il sottoscritto, Ing. Massimo Iannelli, con studio in Prato, in via Achille Grandi n.18, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Prato col n. 226, nominato CTU per l'esecuzione n°95/2018 all'udienza di comparizione prestava giuramento di rito ed accettava il quesito propostogli.

Previa verifica della completezza della documentazione ipocatastale, comunicazione della data e luogo d'inizio delle operazioni al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari e accesso all'immobile (anche con l'uso della forza pubblica ma su autorizzazione del giudice) l'esperto:

- a.** *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; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, 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; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
- b.** *descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- c.** *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;*
- d.** *procedere, ove necessario, ad 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, ricevendo a titolo di compenso per la predetta attività la somma di euro 220);

- e. indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f. indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e 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;
- g. 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; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- h. dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia 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; l'Esperto dovrà 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;
- i. accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, chiedendo al giudice la nomina di un custode incaricato di riscuotere i canoni di locazione (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sono al completamento dell'incarico);
- j. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- h. 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 e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
  - le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
  - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
  - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
  - le iscrizioni;
  - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
  - le difformità urbanistico-catastali;
- i. 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- j. determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni

sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- k. riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- l. inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborati;
- m. intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- n. depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, preferibilmente mediante gli strumenti informatici del processo civile telematico, ovvero, secondo i mezzi ordinari, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutore in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;
- o. allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
- p. allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- q. segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione o al custode, ove nominato, ogni ostacolo all'accesso;
- r. provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- s. provvedere a verificare l'esistenza della APE e in caso di insussistenza provvedere alla sua redazione se abilitato ovvero a richiedere a soggetto provvisto della prescritta abilitazione, con avviso che il Tribunale in ogni caso provvederà a liquidare, per il predetto adempimento, la somma di euro 250,00;
- t. il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso.

Assegna al perito il termine di giorni 90 per l'espletamento dell'incarico (termine prorogabile solo ove sussistano comprovate, serie e motivate ragioni e previa richiesta da formalizzare al giudice dell'esecuzione prima della scadenza del termine medesimo). **Conferma l'udienza di prima comparizione delle parti già fissata.**

Al fine di adempiere al mandato e rimettere la seguente relazione il sottoscritto ha proceduto ad effettuare i necessari rilevamenti sul posto, previa comunicazione all'esecutaria (allegati raccomandata A/R – Allegato 1), ad espletare gli accertamenti del caso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prato (Po), l'Agenzia del Territorio di Prato ed a compiere un'indagine di mercato su beni simili all'immobile oggetto del quesito.

### **1 – ELENCAZIONE BENI, UBICAZIONE, DESCRIZIONE, CONSISTENZE E CONFINI**

La Sig.ra [REDACTED] quale socio rappresentante della società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Vernio risulta proprietaria, titolari del diritto di piena proprietà per la misura di 1/1, di unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale più precisamente negozio di vendita al dettaglio e laboratorio al piano terreno con deposito al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza (di piani due fuori terra oltre ai piani suddetti) situato nel Comune di Vernio (PO), frazione Mercatale, in via Bisenzio n. 219-221; il negozio al piano terreno, il quale si accede dalla predetta via, è composto da un piccolo ingresso, n.2 stanze adibite a negozi, veranda, laboratorio e bagno, il piano seminterrato è composto di n.3 abitazioni ad uso cantine/deposito, ripostiglio, deposito carburante, bagno, centrale termica, loggiato e corte esclusivo.

Confini: [REDACTED] via del Bisenzio, s.s.a. e/o aventi causa. Al N.C.E.U. del Comune di Vernio Provincia di Prato il bene risulta rappresentato al foglio 42, particella 1615, subalterno 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 205mq, Rendita Catastale Euro 2.720,95.

Il fabbricato di interesse è inserito nel P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Vernio il quale ricade in zona A - AS (Assetto storico) con il massimo intervento ammissibile Ri1 (Ristrutturazione conservativa) cui corrisponde nelle Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico all'art. 81 e Ri1 all'art. 16 delle stesse Norme Tecniche di Attuazione.

La zona è prevalentemente residenziale, ben servita da mezzi pubblici ed alcuni esercizi commerciali.

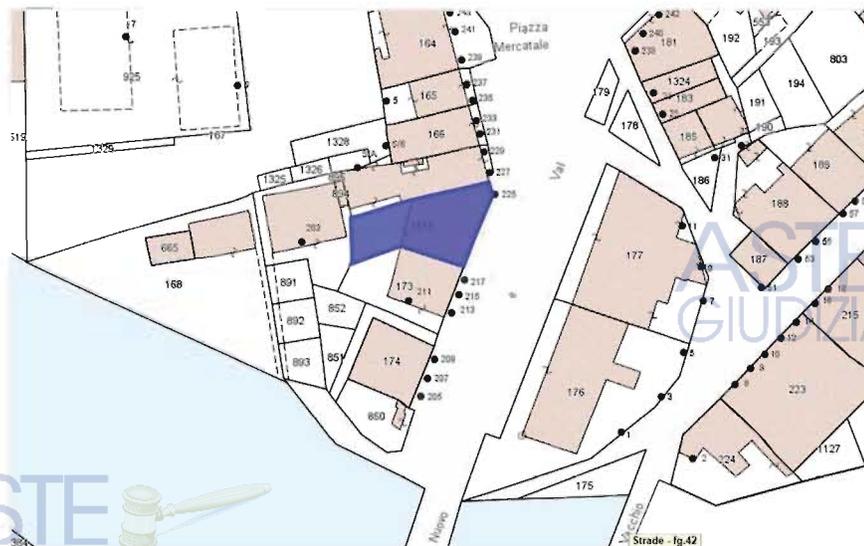


Figura 1 – Mappa catastale - particella 1615





Figura 2 - Vista aerea porzione di immobile di interesse



Figura 3 - Usi del suolo e modalità di intervento - regolamento urbanistico del Comune di Vernio





Figura 3 – Particolare immobile prospiciente via Del Bisenzio

Il fabbricato di maggior consistenza cui il fondo a destinazione commerciale in oggetto appartiene è di vecchia costruzione (antecedente il 1967), risulta adiacente ad altri fabbricati e si sviluppa al piano terreno ed al piano seminterrato, la struttura portante è costituita da muratura portante, presumibilmente di tipo misto pietra-mattone, tamponature interne in laterizio pieno e solai presumibilmente in latero cemento per quello di separazione con il piano primo e a voltine e profilati in acciaio per quello di separazione con il locale seminterrato. Il fondo commerciale posto al piano terreno del fabbricato di maggior consistenza presenta una esposizione sul fronte edificio ad ovest e sul retro-edificio ad est; i locali posti al piano seminterrato presentano sul retro-edificio una esposizione ad est e sul fronte risultano completamente entro terra. Il negozio al piano terreno ha una altezza di ca. 300cm, con accesso tramite una porta d'ingresso, dotata di vetrine ai lati, arretrata verso il fondo commerciale rispetto al filo facciata principale, sono presenti, sulla sinistra rispetto a tale vano di accesso, due ampie vetrine laterali; sulla destra dell'ingresso suddetto è presente un altro accesso sempre dotato di vetrina. Il locale principale è costituito da due ampi saloni fra loro collegati per tramite di varco su muratura portante, sono presenti scaffalature e spogliatoi in muratura, è presente un vano verso est a destinazione veranda, all'interno sono presenti porte di collegamento a due vani scala di accesso ai locali seminterrati; una delle scale era a servizio e di collegamento con il piano primo e risulta coperta da un solaio di calpestio all'altezza del pianerottolo di mezzo piano; dal secondo accesso dalla via del Bisenzio si mostra un locale interconnesso con i precedenti mediante porte e locali uso disimpegno; gli spazi suddetti sono serviti da un locale igienico senza finestra. Al piano seminterrato, a destinazione cantina e servizi, sono presenti locali uso vano tecnico, bagni, locale con presenza di forno e disimpegni dotati di finestre e porte che affacciano sul resede



tergale, sistemata a giardino, oltre a locali privi di finestre e posti completamente entro terra; è rilevabile anche un vano cui si accede per mezzo di portella posta ad una altezza di ca. 180cm ove è ricoverato un serbatoio combustibile in disuso.

Al piano seminterrato sono rilevabili due caldaie a basamento alimentate a gas naturale, di cui una in stato di completo abbandono e non collegata e l'altra smontata ed in disuso, risultano non funzionanti. Al piano primo è rilevabile uno split non collegato, in disuso non funzionante. I locali al piano terreno risultano dotati di radiatori in alluminio; al piano seminterrato non risultano presenti corpi scaldanti. Sempre al piano seminterrato è presente un boiler elettrico per produzione di acqua calda sanitaria presumibilmente non funzionante. Al piano seminterrato sono presenti condotti di varia natura a vista posti in prossimità del soffitto.

I locali ad uso attività commerciale posti al piano terreno risultano caratterizzate da finiture e rivestimenti di medio-bassa qualità, il pavimento è in laminato effetto legno per i locali di maggiore estensione e ceramica di colorazione chiara per il rimanente, porte interne in legno di fattura commerciale, il bagno presenta un pavimento in ceramica di colorazione chiara ed un rivestimento sempre in ceramica di colorazione chiara; la veranda presenta un pavimento in ceramica di colorazione chiara e gli infissi sono in legno e vetro singolo, si rileva la presenza di persiane esterne in precario stato di manutenzione, le pareti ed il soffitto del fondo commerciale sono intonacate e si presentano tinteggiate con colorazioni chiare ed alcune pareti presentano colori diversi, gli infissi interni sono in legno tamburato, mono e bi anta del tipo a cerniera, alcuni vani di apertura risultano con riquadri in vetro opaco semplice. Il locale seminterrato risulta caratterizzato da finiture e rivestimenti di scarsa qualità, il pavimento è sia in graniglia di cemento che in ceramica di colorazione chiara, sono presenti vani con pavimentazione presumibilmente in calcestruzzo, le porte interne in legno di fattura commerciale in precario stato manutentivo risultano in legno tamburato e non, il bagno presenta un pavimento in graniglia di cemento e rivestimento in ceramica di colore verde chiaro, le pareti ed il soffitto del piano seminterrato sono intonacate e tinteggiate con colorazione chiara, gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice, l'accesso all'area esterna è caratterizzato da un portoncino in legno tamburato a doppia anta in mediocre stato manutentivo, si riscontra un altro vano porta che affaccia sotto la veranda in legno con scuretti anch'esso in precario stato manutentivo, un vano del piano seminterrato è dedicato al ricovero di un serbatoio di combustibile e si osservano fuoriuscite di materiale con emanazione di un pungente e fastidioso odore di olio, si riscontrano sul soffitto dei vari ambienti una notevole presenza di condotti di varia fattura sia in termini dimensionali che materici, sono presenti anche cavi su soffitto e muratura, l'esterno è caratterizzato da un marciapiede a perimetro del retro del fabbricato presumibilmente in calcestruzzo e l'area a verde risulta incolta.

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta in mediocre stato di conservazione al piano terreno ed in pessime condizioni manutentive al piano seminterrato, con presenza di ampi fenomeni di condensa sulle pareti e sul soffitto; si osserva una generalizzata umidità di risalita sulle pareti interne



del piano seminterrato con fenomeni di degrado della tinteggiatura e dell'intonaco (fenomeno che si rileva anche da un sensibile odore di "muffa") tale fenomeno di risalita di umidità è particolarmente evidente sulle murature contro terra. Si rileva la necessità di revisione generale della parte impiantistica, di cui non è stato rilevato alcuna documentazione di conformità.

Si rileva, altresì, un disallineamento tra lo stato dei luoghi e quanto legittimato urbanisticamente (disallineamento murature interne, scaffalature in muratura, diversa conformazione planimetrica con incremento volumetrico del locale destinato a veranda, cavi su muratura).

Confini: [REDACTED], [REDACTED] via del Bisenzio, parti comuni, s.s.a. e/o aventi causa.

Le principali caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

- Intonaci interni civili normali;
- Pavimento in ceramica e parquet al piano terreno, pavimento in ceramica al piano seminterrato;
- Servizi igienici posti al piano terreno e piano seminterrato pavimentato con pareti rivestite con piastrelle in ceramica, dotato di wc e lavandino;
- Impianto idrico – sanitario sottotraccia al piano terreno ed a vista al piano seminterrato allacciato all'acquedotto comunale, l'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldabagno elettrico posto a parete al piano seminterrato in linea con il bagno posto al piano terreno;
- Impianto di riscaldamento sottotraccia per il piano terreno ed a vista al piano seminterrato ad elementi radianti in alluminio e ventilconvettori solo al piano terreno mentre il piano al seminterrato risulta assente, alimentato da caldaia a gas a basamento collocata in un vano tecnico posto al piano seminterrato, si osservi come al momento del sopralluogo la caldaia fosse staccata, smontata e non funzionante così come lo split posto al piano terreno;
- Impianto elettrico sottotraccia al piano terreno ed a vista al piano seminterrato;
- Vani di apertura in telaio di alluminio ed ampie specchiature vetrate, porte interne in legno, finestre e persiane, vetri singoli, sono presenti inferriate ai vani finestra del piano seminterrato;
- Resede esclusivo tergal sistemato a giardino;

Nel complesso l'unità immobiliare in questione, dotata di finiture commerciali, si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione per il piano terreno e pessime per il piano seminterrato.



TABELLA SUPERFICI NETTE

DESTINAZIONE	ALTEZZA	MQ	COEFFICIENTI DI RIDUZIONE
<b>PIANO TERRENO</b>			
Ingresso	2.45	2.92	100
Negozi ingresso	2.93	36.65	100
Negozi lato sinistro	3.10	43.07	100
Disimpegno	3.14	2.50	60
Bagno	3.13	2.16	100
Laboratorio	3.13	14.99	100
Veranda	3.08	11.12	80
Vano scala tergale	-	7.12	35
Vano scala destro	-	4.02	35
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>			
Cantina accanto scala	3.00	40.30	15
Cantina tergale	3.00	16.99	15
Cantina sinistra	3.27	18.27	15
Ripostiglio	3.28	6.34	35
Deposito di carburante	3.28	4.14	15
Sottoscala		5.21	20
Antibagno	3.28	1.68	60
wc	3.28	2.00	60
Centrale termica	3.28	3.89	15
Disimpegno	3.28	8.49	20
<b>SPAZIO ESTERNO</b>			
Loggiato		9.67	35% fino al 25mq della sup. oltre il 10%
cortile	-	63.68	10% fino al 25mq della sup. oltre il 2%

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

- Sup.lorda piano terreno = mq.133.33 x coeff.100% (disimpegno 60% e veranda 80%)= mq133.33
  - Sup. lorda piano seminterrato:
    - antibagno e wc = mq. 4,83 x coeff. 60% = mq 2,89
    - ripostiglio = mq 7,42 x coeff. 35% = mq 2,59
    - cantine, disimpegno e sottoscala = mq. 107,70 x coeff. 20% = mq 21,53
    - deposito carburante e centrale termica = mq 10,04 x coeff. 15% = mq 1,50
  - Superficie lorda spazio esterno loggiato = mq. 11,91 x coeff. 35% fino mq 25,00 = mq 3,38
  - Superficie lorda spazio esterno cortile = mq. 25,00 x coeff.10%- mq 38,68 x coeff.2% = mq 6,65
- Superficie commerciale = mq 171,87**



## **2 – FORMAZIONE DEI LOTTI**

L'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è costituita da un immobile commerciale e laboratorio al piano terreno e locali accessori al piano seminterrato con annesso cortile tergal e loggiato, posto nel Comune di Vaiano, Via del Bisenzio n.219-221.

Il suddetto bene costituisce un unico lotto.

## **3 – ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZE, REFERENZE CATASTALI, RICONTRI IPOTECARI, POSSESSO E RAPPORTI LOCATIVI, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI E ALTRE INFORMAZIONI PARTICOLARI**

### **PROPRIETA' E PROVENIENZE**

Il bene immobile in oggetto è pervenuto all'esecutata per la quota di 1/1 dalla Soc. [REDACTED] [REDACTED] il quale con scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] di Prato il 10 marzo 2005, repertorio [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato il 04 aprile 2005 al n. [REDACTED] mutava la ragione sociale in [REDACTED] mantenendo la sede in Vernio, attuale Società proprietaria dell'immobile.

Con atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Prato (PO) in data 18 maggio 1994, repertorio [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato il 03 giugno 1994 al [REDACTED] gen.le e [REDACTED] con sede a Vernio (PO), C.F. [REDACTED] riceveva a titolo di permuta dal [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] l'immobile sito in Comune di Vernio, via del Bisenzio n.219-221 piano S1 e piano terreno tale immobile è pervenuto a [REDACTED] per atto del Notaio [REDACTED] in data 20 marzo 1960 reg.to a Prato il 06 aprile 1960 al n. [REDACTED] (**allegato 9**).

### **REFERENZE CATASTALI**

#### ***Lotto unico***

Al Catasto Fabbricati di Vernio l'unità immobiliare risulta correttamente intestata [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/1, censita al Foglio 42 Particella 1615 – sub. 1, categoria C/1, Classe 5, Consistenza 205 m<sup>2</sup>, Superficie catastale Totale: 187m<sup>2</sup>, rendita € 2.720,95, variazione del 22.08.2016 – aggiornamento planimetrico.

Si allegano alla presente la planimetria catastale (**allegato 3**) e la visura (**allegato 4**).

La planimetria relativa al fondo commerciale non è conforme all'effettivo stato dei luoghi.

### **RICONTRI IPOTECARI**

Fermo restando quanto già acquisito in atti e risultante dalla certificazione storico-ipotecaria ventennale (**allegato 5**), estesa anche alla Soc. [REDACTED] che



comprende anche le formalità di seguito elencate, alla data odierna, 11 ottobre 2021, a carico di [REDACTED] e dell'immobile in oggetto risultano le seguenti formalità, come da allegato elenco formalità:

### TRASCRIZIONI

0\* **TRASCRIZIONE n. [REDACTED] di registro particolare del 04/04/2005**, scrittura privata con sottoscrizione autentica per mutamento di denominazione o ragione sociale, atto notarile – ai rogiti del notaio Dott. [REDACTED] in data 10/03/2005 rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, **contro** [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, sul seguente bene:

Comune di Vernio (PO) Via del Bisenzio n. 219-223

C.F.: Foglio 42 – Part. 1615 – sub – 1

1\* **TRASCRIZIONE n. [REDACTED] di registro particolare del 28/03/2013**, atto notarile pubblico ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo, ai rogiti del notaio Dott. [REDACTED] in data 25/03/2013 rep. [REDACTED] a favore [REDACTED] Con sede in Sondrio (SO), C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, **contro** [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, sul seguente bene:

Comune di Vernio (PO) Via del Bisenzio n. 219-223

C.F.: Foglio 42 – Part. 1615 – sub – 1

### ISCRIZIONI

2\* **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA n. [REDACTED] di registro particolare del 28/03/2013**, derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 72.000,00 di cui Euro 40.000,00 di capitale, Euro 12.800,00 di spese, **a favore di** [REDACTED] con sede in Sondrio (SO), C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, **contro** [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sul seguente bene:

Comune di Vernio (PO) Via del Bisenzio n. 219-223

C.F.: Foglio 42 – Part. 1615 – sub – 1

### ANNOTAZIONI

3\* **DOMANDA DI ANNOTAZIONE n. [REDACTED] di registro particolare del 04/07/2013**, atto notarile pubblico proroga durata mutuo, ai rogiti del notaio Dott. [REDACTED] in data 24/06/2013 rep.



██████████ a favore ██████████ con sede in Milano (MI), C.F. ██████████ contro ██████████

4\* **DOMANDA DI ANNOTAZIONE n. ██████████ di registro particolare del 04/07/2013**, atto notarile pubblico proroga durata mutuo, ai rogiti del notaio Dott. ██████████ in data 24/06/2013 rep. ██████████ a favore ██████████ con sede in Milano (MI), C.F. ██████████, contro ██████████

POSSESSO – RAPPORTI LOCATIVI

Il bene in oggetto risulta attualmente libero.

EVENTUALI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dagli accertamenti esperiti relativamente agli immobili oggetto di pignoramento è emerso che:

- Non vi sono domande giudiziali che lo riguardano;
- Non vi sono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura;
- Non vi sono pesi o limitazioni d'uso;
- Sono presenti difformità sia edilizie che catastali.

Sussistono difformità urbanistico-edilizie rappresentata da: elementi in muratura costituiti da scaffali e cabine, nicchie non presenti, quote di rappresentazione al piano seminterrato nell'atto di condono non corrispondenti con quanto rilevato sul posto, disallineamento delle murature interne, diversa conformazione aerea del locale uso veranda con incremento volumetrico, come meglio evidenziato nell'allegata rappresentazione grafica ove sono evidenziati lo stato licenziato, lo stato dei luoghi ed il sovrapposto.

Da informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vernio potranno essere regolarizzate, per le opere difformi interne e quelle relative al locale uso veranda, con la presentazione di istanza allegando un rilievo ed un sovrapposto ratificati da una perizia giurata per successiva presa d'atto degli errori grafici del competente Ufficio Tecnico. cui corrisponderà il pagamento di oblazione. Per quanto attiene al cavedio chiuso dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi corrispondente allo stato licenziato.

Non risulta presente il certificato di abitabilità del fondo commerciale.

**4 – ACCERTAMENTO IN ORDINE ALLA LEGGE N. 47/85 SUE PROROGHE, MODIFICAZIONI E VARIANTI**

L'immobile, di cui il fondo commerciale costituisce porzione, è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967.

Risultano essere stati presentati i seguenti titoli abilitativi:

- domanda di sanatoria presentata ai sensi della legge 47/85, al Sindaco del Comune di Vernio protocollo n. 1132 e rilasciata in data 24 settembre 1983;



• denuncia di inizio attività edilizia per “ristrutturazione interna dei locali realizzazione servizio igienico e sostituzione infissi vetrina” presentata in data 04 dicembre 2002 n. 011074 di P.G. Sussistono difformità, come descritto al paragrafo precedente, tra lo stato legittimato e lo stato dei luoghi.

#### **5 – CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA**

Acquisito tutto quanto su scritto ed ogni elemento qualificante e dequalificante in ordine al bene da stimare, allo scopo di espletare con la maggior conoscenza e competenza possibile il mandato ricevuto ed in particolare:

- ♦ della ubicazione e tipologia edilizia;
- ♦ delle consistenze effettive e della destinazione d'uso;
- ♦ delle condizioni generali e particolari, statiche, di conservazione e manutenzione;
- ♦ della vetustà;
- ♦ delle caratteristiche di finitura e delle dotazioni di impianti;
- ♦ dei valori di beni simili od il più possibile simili, liberamente commerciati nella zona in cui sono ubicati i beni da stimare;
- ♦ della commerciabilità in ordine alla Legge n. 47 del 28.02.1985 come sopra esposto;

ed eseguito:

- ♦ le visure catastali ed ipotecarie;
- ♦ i controlli e le verifiche per appurare la corrispondenza dei titoli di provenienza con le trascrizioni, le volture, gli atti catastali ed il diritto di proprietà;
- ♦ i rilievi sul posto allo scopo di accertare le reali condizioni e la effettiva consistenza del bene.

Accertato che non esiste un reddito certo e durevole onde poter effettuare, individuando un appropriato tasso di capitalizzazione, la “stima analitica”, tenuto conto di tutto quanto sopra esposto che costituisce l'indagine indispensabile allo scopo di acquisire ogni possibile elemento atto alla valutazione di beni immobili, nel caso in specie è applicabile la STIMA COMPARATIVA O SINTETICA che ha come riferimento i valori di mercato realizzati di beni simili o il più possibile simili nella zona in cui si trova l'immobile de quo; ciò con parametri analitici che tengono conto delle singole consistenze in relazione ai valori medi che il bene ha in libere contrattazioni commerciali.

#### **6 – STIMA DEL BENE**

**Lotto unico** – Immobile a destinazione commerciale, inserito in un fabbricato di maggiore consistenza e costituito da un piano terreno ed un piano seminterrato, in mediocri condizioni di conservazione per il piano terreno e pessime per lo stato seminterrato; l'immobile ha accesso dalla via del Bisenzio 221 e 223, presenta, al piano terreno, tre locali oltre uno spazio con destinazione veranda, oltre bagno senza finestra e disimpegno; per tramite di due vani scala si accede al piano seminterrato a destinazione cantina e servizi, ove si collocano anche la centrale termica ed un bagno



non riscaldati, è presente altresì, una resede sistemata a giardino nella parte tergo dell'immobile prospiciente il piano seminterrato.

Le superfici lorde commerciali del locale posto al piano terreno sono pari a ca. 133.33mq, al piano seminterrato ca. 28.51mq oltre al loggiato e giardino per ca. 10.03mq per complessivi totali lorde commerciali di ca. 171.87mq.

#### STIMA COMPARATIVA O SINTETICA

Atteso quanto sopra riportato, le verifiche e le indagini espletate relativamente ai beni da stimare, al fine di determinare il "valore di mercato" tenendo conto della tipologia e le finiture dei beni e la zona in cui sono inseriti con le considerazioni sopra riportate anche in ordine allo stato di manutenzione e conservazione mediocre per il piano terreno e pessimo per il piano seminterrato.

In considerazione di quanto sopra e di quant'altro attiene al bene di cui trattasi, al fine di determinare il "valore di mercato", in via del tutto comparativa e sintetica, riferendomi cioè a valori medi di mercato per libere contrattazioni praticate nella zona di beni simili, o il più possibili simili, tenuto conto che immobili assimilabili a quello per cui è causa vengono mediamente commerciati in libero mercato da €. 800,00/mq. a €. 1.000,00/mq. come riferito da esperti nel settore, posso attribuire i seguenti valori unitari al metro quadrato di superficie ragguagliata:

◆ mq. 171,87 a €/mq 900,00 = € 154.683,00 (Euro centocinquantaquattromilaseicentoottantatre/00) che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima.

#### 7 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

È stato redatto l'attestato di prestazione energetica relativo all'unità immobiliare che è stato inoltrato agli Enti di competenza SIERT Regione Toscana e Comune di Prato (**Allegato 11**)

#### 8 – ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA

Tenuto conto:

- ◆ di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" dei beni di cui trattasi;
- ◆ delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della unità immobiliare che costituisce un unico lotto;
- ◆ delle opere necessarie per riportare in condizioni di ordinarietà il fondo commerciale, per le quali si è determinata una decurtazione par al 20% sul valore attribuito;
- ◆ della necessità di rimozione bonifica del serbatoio del combustibile posto al piano seminterrato per un costo compreso la bonifica e smaltimento del contenuto del serbatoio, suscettibile a variazione a seguito delle analisi chimiche utili a determinare la qualità del prodotto da samlatire, e del serbatoio medesimo, compreso le opere murarie al fine della rimozione della muratura per escludere lavorazioni in ambienti confinati omnicomprendivo stimato in Euro 15.164,60 iva compresa per smaltimento ed Euro 3.660,00 iva compresa per le opere murarie per complessivi Euro 18.824,60;



- ◆ della necessità di provvedere alla istanza di rettifica dei grafici allegando un corretto rilievo ed un sovrapposto ratificati da una perizia giurata, una richiesta di presa d'atto dell'errore grafico a cura di questo ufficio, il cui costo, omnicomprensivo (spese tecniche pratica comune e catastale, oneri ed oblazione etc.) è stimato in Euro 3.000,00;
- ◆ di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia dei beni ed alla zona in cui essi ricadono si ha:

$\text{€ } 154.683,00 - (20\%) - 18.824,60 - 3.000,00 = \text{€ } 154.683,00 - \text{€ } 30.936,60 - \text{€ } 18.824,60 - 3.000,00 = \text{€ } 101.921,80$

ed in cifra tonda **€ 102.000,00 (centoduemila/00)** che rappresenta il più probabile valore di mercato del fondo commerciale.

### **9 – RIEPILOGO DEL LOTTO**

Lotto unico - Immobile a destinazione commerciale, inserito in un fabbricato di maggiore consistenza e costituito da un piano terreno ed un piano seminterrato, in mediocri condizioni di conservazione per il piano terreno e pessime per lo stato seminterrato; l'immobile ha accesso dalla via del Bisenzio 221 e 223, presenta, al piano terreno, tre locali oltre uno spazio con destinazione veranda, oltre bagno senza finestra e disimpegno; per tramite di due vani scala si accede al piano seminterrato a destinazione cantina e servizi, ove si collocano anche la centrale termica ed un bagno non riscaldati, è presente altresì, una resede sistemata a giardino nella parte tergo dell'immobile prospiciente il piano seminterrato.

Le superfici lorde commerciali del locale posto al piano terreno sono pari a ca. 133.33mq, al piano seminterrato ca. 28.51mq oltre al loggiato e giardino per ca. 10.03mq per complessivi totali lorde commerciali di ca. 171.87mq. Il bene immobile è pervenuto all'esecutato con atto citato nelle provenienze e meglio visualizzato ed individuato nelle singole consistenze con la documentazione fotografica allegata (**allegato 2**).

### **REFERENZE CATASTALI**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vernio - Provincia di Prato l'unità immobiliare risulta correttamente intestata alla

proprietà per 1/1, censita al Foglio 42, Particella 1615, subalterno 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 205mq, Rendita Catastale Euro 2.720,95.

Si allegano alla presente la planimetria catastale (**allegato 3**) e la visura storica catastale (**allegato 4**).

La planimetria catastale del fondo commerciale non è conforme all'effettivo stato dei luoghi.

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO € 102.000,00**

Si allega alla presente la seguente documentazione:

Allegato 1: Comunicazioni a mezzo raccomandata A/R inizio delle operazioni peritali e verbali sopralluoghi.

Allegato 2: Documentazione fotografica

Allegato 3: Planimetria catastale

Allegato 4: Visura Storica Catastale

Allegato 5: Visure Ipotecarie

Allegato 6: Visura camerale

Allegato 7: Piante Stato licenziato – Stato attuale rilevato e Stato Sovrapposto

Allegato 8: Rilievo dell'immobile

Allegato 9: Atti di Provenienza

Allegato 10: Ultimo atto abilitativo

Allegato 11: Attestato di certificazione energetica

Allegato 12: Preventivo bonifica serbatoio combustibile;

Allegato 13: Risposta Arch. Gianfranco Pandolfini Comune di Vernio regolarizzazione difformità.

Tanto dovevo in relazione al quesito che mi è stato posto.

Prato, 11 ottobre 2021

The logo for Aste Giudiziarie.it features the text "ASTE GIUDIZIARIE.it" in a blue, sans-serif font. To the right of the text is a stylized illustration of a wooden gavel with a silver head and a wooden handle.

Il C.T.U.

**Ing. Massimo Iannelli**

The logo for Aste Giudiziarie.it features the text "ASTE GIUDIZIARIE.it" in a blue, sans-serif font. To the right of the text is a stylized illustration of a wooden gavel with a silver head and a wooden handle.The logo for Aste Giudiziarie.it features the text "ASTE GIUDIZIARIE.it" in a blue, sans-serif font. To the right of the text is a stylized illustration of a wooden gavel with a silver head and a wooden handle.