

TRIBUNALE DI PRATO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Revisione ottobre 2024

Esecuzione Immobiliare n. 120/2023

G.E. Dott. Enrico Capanna

Promossa da

BETULANTI GIULIANO e QUIRINO MARIA FRANCA

(Avv. Michelangelo Pacini)

(Avv. Olivia Nati)

Creditore intervenuto

AVV. LUCA MARTELLI

(Avv. Mauro Pinarelli) ©

Contro

(Avv. Pierfrancesco Pulice)

Sommario

Incarico e inizio operazioni peritali	3
RISPOSTA AI QUESITI.....	4
1° QUESITO – Documentazione Art. 567	4
Premessa	4
Verifica documentazione	4
Trascrizioni	5
Iscrizioni	6
Annotazioni	6
2° QUESITO – Certificati anagrafici e Atti Provenienza	6

Elenco dei certificati.....	7
Atti di Provenienza.....	7
3° QUESITO – Visure ipotecarie.....	8
4° QUESITO – Visure catastali.....	9
5° QUESITO – Identificazione dei beni	9
6° QUESITO – Descrizione dei beni.....	10
Identificazione e ubicazione dei beni immobili	11
Formazione dei Lotti di vendita	11
LOTTO 1 e LOTTO 3 – Abitazione, resede frontale, resede tergale e ripostiglio.....	13
LOTTO 2 - Unità magazzino	19
7° QUESITO – Conformità catastale	21
Conformità catastale LOTTO 1 e LOTTO 3.....	21
Conformità catastale LOTTO 2.....	22
8° QUESITO – Inquadramento urbanistico.....	23
9° QUESITO – Conformità urbanistico-edilizia.....	24
Pratiche Edilizie e Conformità LOTTO 1 e LOTTO 3.....	25
Pratiche Edilizie e Conformità LOTTO 2.....	30
10° QUESITO – A.P.E.....	31
11° QUESITO – Vendita dei beni.....	32
12° QUESITO – Pignoramento pro quota.....	32
13° QUESITO – Occupazione dell’immobile.....	32
Occupazione LOTTO 1 - Abitazione e resede frontale	33
Occupazione LOTTO 1 e LOTTO 3 - Resede tergale e ripostiglio	35
Occupazione LOTTO 2 - Magazzino	35
14° QUESITO - Vincoli.....	35
15° QUESITO – Vincoli e oneri condominiali.....	36
16° QUESITO – Diritti demaniali	37
17° QUESITO – Determinazione valore immobile	37
Determinazione valore immobili LOTTO 1	38
Determinazione valore immobili LOTTO 2	40
Determinazione valore LOTTO 3.....	41



 Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro



Incarico e inizio operazioni peritali

In data 29/02/2024 la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Ing. Monica Fiorillo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Prato al n. 504, con studio in Prato viale Montegrappa n. 177, quale C.T.U. per la valutazione dei beni immobiliari oggetto del pignoramento nella procedura n. 120/2023, con l'incarico di rispondere ai quesiti richiamati nel seguito della presente, accettato dalla sottoscritta in data 06/03/2024.

La S.V. concedeva 90 giorni per il deposito della relazione di consulenza tecnica a decorrere dalla comunicazione dell'incarico, fissando contestualmente la data per l'**udienza di comparizione** il 04/07/2024.

Dopo aver analizzato la documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., prodotta dal precedente, ho compiuto le ricerche necessarie presso l'Agenzia Entrate Servizi Catastali (mappa, visure, planimetrie catastali, elaborato planimetrico e relativo elenco immobili), la Conservatoria dei RR.II. e archivi notarili per (con acquisizione dei titoli di provenienza), l'Ufficio Tecnico del Comune di Prato (con acquisizione documentazione inerente la legittimità urbanistico-edilizia e l'agibilità), e la Direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Prato per la verifica di sussistenza di contratti di locazione, o comodato d'uso, attivi sui beni.

Parallelamente, preso contatto con il custode, la sottoscritta ha provveduto a inviare pec ai legali del soggetto esecutato e del creditore procedente, nelle quali si comunicava la data del primo accesso e sopralluogo ai beni per il giorno 04/03/2024. Detta comunicazione veniva trasmessa anche al custode ed ai legali dei creditori al momento costituiti (allegato 7).

Nel giorno indicato è stato eseguito l'accesso all'immobile, e svolti i rilievi metrici e fotografici, oltre agli accertamenti tecnici ritenuti necessari sia per l'appartamento che per il resede, il ripostiglio/deposito e il magazzino oggetti di procedura.

A seguito di istanza del legale dell'esecutata con richiesta di autorizzazione al frazionamento di una delle unità catastali sottoposte a pignoramento, e dell'udienza del

Publicazione
ripubblicazione o ripro

26/09/2024 nella quale il GE autorizzava il debitore a detto frazionamento, il CTU provvede all'emissione della presente revisione nella quale evidenzia le aree che risulteranno da tale frazionamento in corso.

RISPOSTA AI QUESITI

1° QUESITO – Documentazione Art. 567

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;

Premessa

La presente perizia tiene conto dell'istanza di restrizione del pignoramento del 10/04/2024 e successive integrazioni, presentate dai legali del creditore precedente. In tale istanza gli esponenti chiedevano di disporsi la vendita dei soli beni censiti al Comune di Calenzano ed identificati al NCEU Catasto Fabbricati predetto Comune al Foglio di Mappa 60 particella 260 sub 501, Foglio di Mappa 60 particella 269 sub 501, Foglio di mappa 60 particella 312 sub 500 e foglio di mappa 60 particella 409 subalterno 500, in quanto beni non gravati da mutuo e non soggetti a proprietà.

Pertanto, la stima dei beni effettuata dalla scrivente è stata effettuata solamente in riferimento ai beni sopra citati, i quali sono stati descritti in maniera esaustiva nei quesiti a seguire.

Verifica documentazione

La documentazione depositata in atti, di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., consiste negli estratti catastali e nelle formalità ventennali dei beni oggetto di procedura.

A seguito delle verifiche effettuate, la suddetta documentazione risulta completa e rispondente all'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento.

La documentazione catastale è stata reperita mediante accesso alle planimetrie presso l'A.d.E., riportate nell'Allegato 2.

La documentazione prodotta in merito ai beni oggetto della presente esecuzione riporta le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Trascrizione, Atto per causa di morte – **Accettazione tacita di eredità** trascritta a Prato il 20/09/2019 ai nn. 11371/7589 in favore di [REDACTED] nata a Calenzano (FI) il giorno 24 maggio 1935, [REDACTED] nata a Calenzano (FI) il giorno 2 settembre 1963 e [REDACTED] nato a Calenzano (FI) il giorno 27 settembre 1957 contro [REDACTED] nato a Calenzano (FI) il giorno 7 giugno 1926;
- Trascrizione, Atto esecutivo o cautelare - **Ordinanza di sequestro conservativo** trascritta a Prato il 01/12/2014 ai nn. 10303/7275 in favore di Betulanti Giuliano nato a Calenzano (FI) il 29 ottobre 1952 e Quirino Maria Franca nata a Fuscaldo (CS) il 21 luglio 1957 contro [REDACTED] nata a Calenzano (FI) il giorno 2 settembre 1963;
- Trascrizione, Atto per causa di morte – **Certificato di denunciata successione** trascritta a Prato il 30 maggio 2006 in favore di [REDACTED] nata a Calenzano (FI) il giorno 24 maggio 1935, [REDACTED] nata a Calenzano (FI) il giorno 2 settembre 1963 e [REDACTED] nato a Calenzano (FI) il giorno 27 settembre 1957 contro [REDACTED] nato a Calenzano (FI) il giorno 7 giugno 1926;
- Trascrizione, Atto tra vivi - **Divisione** trascritto a Prato in data 7 novembre 2001 ai nn. 12795/7351 in favore di [REDACTED] nata a Calenzano (FI) il giorno

2 settembre 1963 e ██████████ nato a Calenzano (FI) il giorno 27 settembre 1957 contro ██████████ nata a Calenzano (FI) il 24 maggio 1935, ██████████ nata a Calenzano (FI) il giorno 2 settembre 1963 e ██████████ nato a Calenzano (FI) il giorno 27 settembre 1957;

Iscrizioni

- Iscrizione, ipoteca giudiziale derivante da **sentenza di condanna** trascritta a Prato il 06/08/2014 ai nn. 7226/1072 a favore di Mallardi Matteo nato a Firenze (FI) il 5 febbraio 1968 e Papiani Patrizio nato a Orvieto (TR) il 9 giugno 1957 contro ██████████ nata a Calenzano (FI) il giorno 2 settembre 1963;
- Iscrizione, ipoteca giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo**, trascritta a Prato il 4 agosto 2011 ai nn. 8775/1793 a favore di Martelli Luca nato a Firenze (FI) il 18 luglio 1957 contro ██████████ nata a Calenzano (FI) il giorno 2 settembre 1963;

Annotazioni

- Annotazione alla trascrizione nn. 10303/7275 - **Sentenza di condanna esecutiva** trascritta a Prato il 18/12/2023 ai nn. 13884/1529 in favore di Betulanti Giuliano nato a Calenzano (FI) il 29 ottobre 1952 e Quirino Maria Franca nata a Fuscaldo (CS) il 21 luglio 1957 contro ██████████ nata a Calenzano (FI) il giorno 2 settembre 1963;

Publicazione
ripubblicazione o ripro



2° QUESITO – Certificati anagrafici e Atti Provenienza

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);

Elenco dei certificati

La documentazione è stata reperita presso l'ufficio anagrafe del Comune di Calenzano (FI).
In allegato 8 si riportano:

- **Certificato di stato di famiglia e di stato civile dell'esecutata** [REDACTED] [REDACTED] rilasciato in data 07/03/2024;
- **Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio** avvenuto in data 04/09/1993 tra l'esecutato [REDACTED] e il coniuge [REDACTED], nato il 13/12/1958 in FIRENZE (FI) i quali adottavano il regime della separazione dei beni, rilasciato in data 07/03/2024;
- **Certificato di residenza storico dell'esecutato** [REDACTED], residente dal 18/05/2018 ad oggi in Via del Castello n. 10;

Atti di Provenienza

I beni sono pervenuti a [REDACTED] con:

- **Successione di** [REDACTED] aperta il 07/01/2001, registrata a Firenze il 26/06/2001 al n. 3587 vol. 82, trascritta a Prato il 30/05/2006 ai nn. 8679/4410, con acquisizione di 1/3 della piena proprietà a favore di [REDACTED] dei beni oggetto di procedura;

- **Atto di divisione** del 15/10/2001, notaio D'Ambra Renato di Prato n. di repertorio 30481, trascritto a Prato il 07/11/2001 ai nn. 12795/7351 con il quale [REDACTED] diventa nuda proprietaria per l'intera quota dei beni oggetto di procedura, gravati da diritto di usufrutto a favore di [REDACTED];
- **Ricoongiungimento di usufrutto** del 07/05/2012 a favore di [REDACTED] in morte di [REDACTED];
- **Accettazione tacita di eredità** a favore degli eredi del Sig. [REDACTED], quali sig.ra [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], trascritta a Prato il 20/09/2019 ai nn. 11371/7589.

3° QUESITO – Visure ipotecarie



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;

Da ispezioni ipotecarie effettuate, non si rilevano nuove formalità rispetto a quelle già fornite nella documentazione art. 567, che si riportano di seguito per comodità:

- Trascrizione, Atto esecutivo o cautelare - **Ordinanza di sequestro conservativo** trascritta a Prato il 01/12/2014 ai nn. 10303/7275 in favore di Betulanti Giuliano nato a Calenzano (FI) il 29 ottobre 1952 e Quirino Maria

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Franca nata a Fuscaldo (CS) il 21 luglio 1957 contro ██████████ nata a Calenzano (FI) il giorno 2 settembre 1963;

- Iscrizione, ipoteca giudiziale derivante da **sentenza di condanna** trascritta a Prato il 06/08/2014 ai nn. 7226/1072 a favore di Mallardi Matteo nato a Firenze (FI) il 5 febbraio 1968 e Papiani Patrizio nato a Orvieto (TR) il 9 giugno 1957 contro ██████████ nata a Calenzano (FI) il giorno 2 settembre 1963;
- Iscrizione, ipoteca giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo**, trascritta a Prato il 4 agosto 2011 ai nn. 8775/1793 a favore di Martelli Luca nato a Firenze (FI) il 18 luglio 1957 contro ██████████ nata a Calenzano (FI) il giorno 2 settembre 1963;



4° QUESITO – Visure catastali

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;

Le visure catastali aggiornate e le mappe censuarie sono state reperite e sono riportate in allegato 2.

5° QUESITO – Identificazione dei beni

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;

I beni oggetto di stima sono identificati come segue:

- A. Unità di tipo civile, sito in Calenzano, Via del Castello n. 10B, piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 60 part.IIa 260, sub 501 e relativo resede esclusivo frontale identificato al foglio 60 part.IIa 269, sub 501;
- B. Unità adibita a ripostiglio/deposito e resede esclusivo, sito in Calenzano, Via del Castello n. 10D, piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 60 part.IIa 312, sub 500;
- C. Unità adibita a magazzino, sito in Calenzano, Via del Castello n. 10D, piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 60 part.IIa 409, sub 500;

I beni descritti corrispondono per tipologia, ubicazione e dati catastali a quelli colpiti e indicati nel pignoramento, che ne consente pertanto la corretta ed univoca identificazione.

6° QUESITO – Descrizione dei beni

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

bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;

Identificazione e ubicazione dei beni immobili

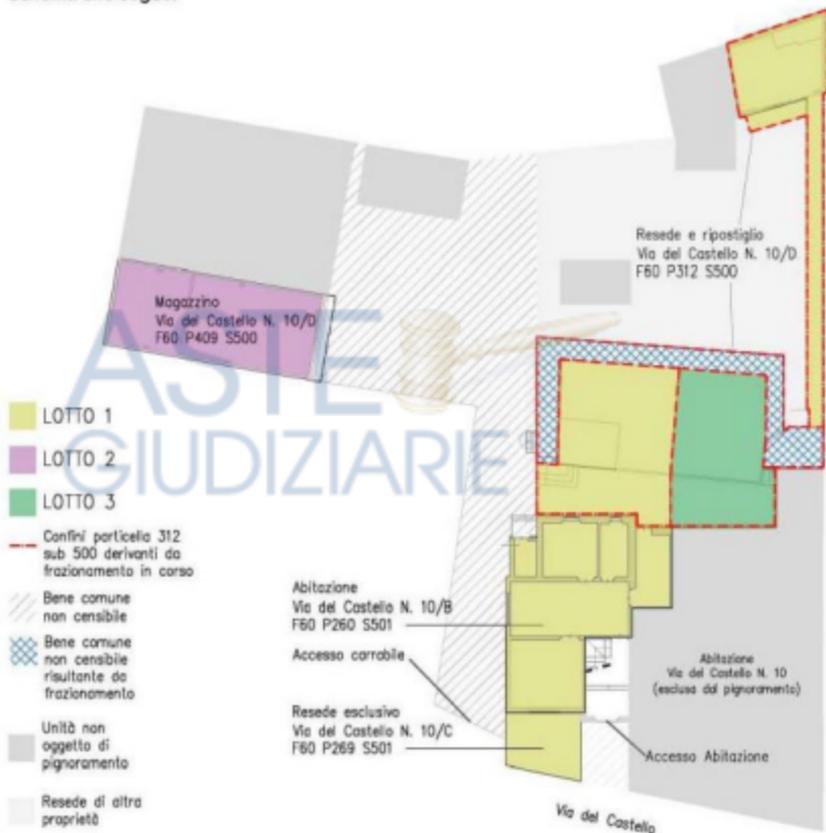
I beni oggetto di stima sono ubicati in Calenzano (FI) in Via del Castello, ai civici 10/B e 10/D e consistono, così come riportato al quesito 5, in un appartamento con resede frontale esclusivo, un resede tergale al fabbricato con porzione di annesso ad uso ripostiglio/deposito, ed infine una porzione di fabbricato ad uso magazzino. Tutti i beni sono al piano terreno, il magazzino e il ripostiglio sono dislocati in due fabbricati distinti rispetto al corpo principale del fabbricato ad uso abitativo. Quest'ultimo ha una consistenza di due piani fuori terra più sottotetto ed è stato realizzato negli anni '60, il magazzino è stato realizzato nei medesimi anni, mentre il ripostiglio è di epoca successiva.

Formazione dei Lotti di vendita

A seguito di istanza di frazionamento proposta dal debitore e autorizzata dal GE, la formazione dei lotti viene modificata come segue:

- **LOTTO 1** formato da:
 - A. Unità di tipo civile iscritto al N.C.E.U. al foglio 60 part.IIa 260, sub 501 e relativo resede esclusivo frontale identificato al foglio 60 part.IIa 269, sub 501;
 - B. Unità adibita a rimessa con resede, porzione della particella 312 sub 500 foglio 60, in corso di frazionamento.
- **LOTTO 2** formato da:
 - Unità adibita a magazzino iscritto al N.C.E.U. al foglio 60 part.IIa 409, sub 500.
- **LOTTO 3** formato da:
 - Unità adibita a resede, porzione della particella 312 sub 500 foglio 60, in corso di frazionamento.

I lotti così formati in funzione del frazionamento in corso, sono meglio rappresentati nello schema che segue.



Saranno trasferiti anche i diritti sui beni comuni non censibili seguenti:

- Passo carrabile e piazzale lastricato con accesso dal civico 10D, identificato al N.C.E.U. al foglio 60 part.IIIa 409, sub 502;

- Resede frontale antistante l'ingresso comune su via di Castello, identificata al N.C.E.U. al foglio 60 part.IIIa 269, sub 502;
- Resede tergale comune tra i beni identificati come Lotto 1 e Lotto 3, porzione della particella part.IIIa 312 sub 500 foglio 60, in corso di frazionamento.

Si precisa che l'attuale proprietà dei beni esecutati è la medesima dell'abitazione al piano terra al n. 10 di Via del Castello, stralciata dalla procedura, la quale ad oggi gode dell'utilizzo di parte del resede tergale e dell'utilizzo esclusivo del ripostiglio tergale.



LOTTO 1 e LOTTO 3 – Abitazione, resede frontale, resede tergale e ripostiglio

Abitazione e resede frontale

L'abitazione al civico 10/B è caratterizzata da un aspetto di normale valore architettonico, presenta all'esterno una tinteggiatura di colore giallo in discrete condizioni di mantenimento; il portone di accesso è in legno, così come le finestre che sono dotate di tapparelle marroni. Il tetto è a capanna con due falde sfalsate tra loro. Il fronte dell'edificio è orientato a Sud-Est. Antistante all'abitazione vi è il resede esclusivo annesso.

Accedendo dal portone suddetto si giunge in un disimpegno a comune con gli appartamenti superiori, nel quale è presente la scala di collegamento. Oltrepassando la porta in legno posta frontalmente a chi accede, si entra nell'abitazione privata al piano terreno, oggetto di procedura.

L'unità consiste di tre vani oltre cucina, bagno e locale tecnico esterno. Passato l'ingresso ci si ritrova nel soggiorno, illuminato da una finestra a Sud-Ovest. Dal soggiorno si può accedere alla camera matrimoniale, la quale affaccia su Via del Castello ed è illuminata dall'ingresso

Publicazione
ripubblicazione o ripro



sullo stesso fronte del portone di ingresso. Tornando nel soggiorno, sull'altro lato dell'abitazione sono disposti la camera secondaria e il bagno, entrambi illuminati da finestre sul fronte tergale orientato a Nord-Ovest. Infine, sempre dal soggiorno si accede alla cucina, posta a fianco del bagno e dalla quale è possibile accedere al resede tergale mediante una porta-finestra. Uscendo si può raggiungere il locale tecnico, con accesso dall'angolo Ovest del fabbricato.

Le porte interne sono in legno, di colore marrone. Gli infissi sono anch'essi in legno e tinteggiati di bianco. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco, i pavimenti sono in mattonelle quadrate di gres porcellanato di colore rosa tenue. Il bagno ha una pavimentazione in mattonelle più piccole di colore azzurro e piastrelle a muro di colore bianco fino ad un'altezza di circa 2 m.

Le altezze interne dei locali sono tutte di 3,23 m, eccezion fatta per il ripostiglio/locale tecnico che misura 2,57 m.

Ogni stanza è dotata di un radiatore per il riscaldamento e di illuminazione artificiale. La caldaia che serve l'impianto termo singolo è situata nel locale tecnico. L'abitazione è sprovvista di impianto di climatizzazione e di impianto di allarme, è presente il citofono. Le fosse biologiche che servono l'abitazione e quelle limitrofe sono posizionate nel resede tergale, nella porzione antistante all'unità immobiliare al civico 10.

L'appartamento è in condizioni di manutenzione e conservazione discrete, seppur con finiture non recenti. Sul fronte Ovest, negli spigoli dei locali in prossimità delle finestre, si può notare la presenza di muffe che hanno ammalorato le tinteggiature. L'abitazione non ha subito recenti interventi di ristrutturazione.

Resede tergale e ripostiglio

Uscendo dalla cucina si accede al resede tergale, raggiungibile anche dal passo carrabile a comune situato ad Ovest dell'abitazione. Il resede è suddiviso in una parte alla quota del piano terra pavimentata con lastre di pietra e in una parte sopraelevata di circa 1 m dalla mita

da muretto di contenimento in blocchi di cemento, che risulta a verde con piantumazioni. La parte di resede pavimentata ha forma pseudo-trapezoidale e si estende lungo il fronte Nord-Ovest dell'abitazione al n. 10/B e anche lungo il medesimo fronte della limitrofa abitazione al n. 10. Di fatti, il resede risulta ad oggi diviso in parte da un grigliato in legno ed in parte da recinzione in rete a maglia sciolta, in corrispondenza del confine tra i due appartamenti al piano terra, come evidenziato nella restituzione grafica riportata di seguito. Sul resede tergaile, si apre una porta-finestra che dà accesso all'appartamento limitrofo, di medesima proprietà, ma escluso dalla procedura esecutiva per mezzo dell'istanza della parte procedente.

Per quanto sopra esposto è stata presentata dal debitore esecutato un'istanza di frazionamento di detta particella, in modo da staccare la porzione di resede antistante l'unità al civico 10 di via del Castello, che viene qui identificata come LOTTO 3, nella chiara volontà di chiederne l'esclusione dal pignoramento.

Dalla porzione lastricata antistante il civico 10/B, tramite alcuni gradini e un cancello è possibile accedere al piazzale a comune che conduce al fabbricato ad uso magazzino, in parte ricadente tra i beni esecutati.

Vi è infine un vialetto lastricato che porta al ripostiglio oggetto di procedura. Questo è porzione di un piccolo fabbricato che si eleva per un piano fuori terra, ha copertura a una falda ed è composto da un unico vano.

L'accesso avviene tramite una porta a vetri, accanto vi è una finestra e all'interno vi sono un camino e un forno a legna. La pavimentazione è in cotto, le pareti sono intonacate di colore bianco e il soffitto è rivestito con listelli di legno. Lo stato di conservazione è discreto, salvo la presenza di macchie da muffa in alcuni punti delle pareti.

Si fa presente che l'u.l. NCEU F.60 part. 312 sub. 500, in corso di frazionamento, è gravato da servitù per la presenza delle fosse biologiche a servizio di tutte le unità abitative del fabbricato di origine. Le stesse si trovano nella parte lastricata antistante il civico 10, e rimarranno pertanto a carico del LOTTO 3.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Restituzioni grafiche

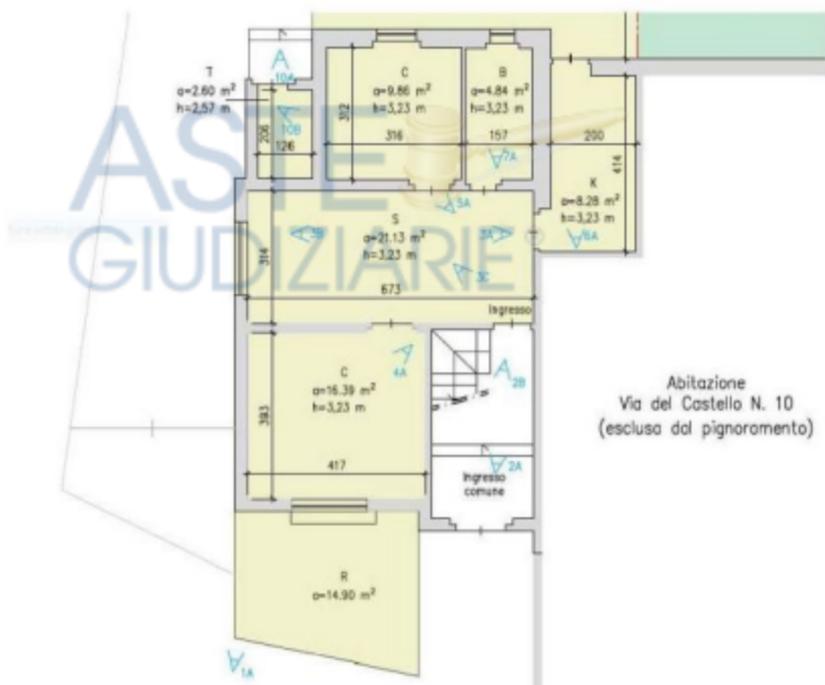
Di seguito si riporta la restituzione grafica dell'appartamento e del resede frontale:

K - angolo cottura
B - Bagno
C - Camera da letto
S - Soggiorno
T - Locale tecnico
R - Resede esclusivo
Rp - Ripostiglio

— Nuovo confine da frazionamento in corso

■ LOTTO 1

■ LOTTO 3



Abitazione
Via del Castello N. 10
(esclusa dal pignoramento)

(Riprese fotografiche riportate nell'Allegato 1)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Di seguito si riporta la restituzione grafica del resede tergale e del ripostiglio, unità in corso di frazionamento. Nell'immagine sono indicati i nuovi confini del frazionamento e le opere necessarie per rendere efficace il nuovo assetto di diritto e uso (recinzioni da modificare, realizzazione di gradini per superamento dislivello,) che, alla stregua dei costi per le pratiche di frazionamento, si ritengono a carico del debitore proponente.



LOTTO 2 - Unità magazzino

Dal resede tergalè è possibile impegnare la via carrabile a comune e raggiungere il magazzino, identificato sempre al civico 10/D. Il magazzino si eleva per un piano fuori terra, ha forma in pianta rettangolare ed ha una struttura con pilastri in cemento armato e tamponature in laterizio. La copertura è piana. Sul prospetto frontale è presente uno sporto di gronda. L'unità oggetto di procedura consiste nella porzione di magazzino piú vicina a Via del Castello, compresa tra le prime due file di pilastri. L'ingresso avviene tramite un grande portone metallico a quattro ante. All'interno si hanno due locali, suddivisi tra loro da una partizione lignea provvisoria e una porta. La pavimentazione è in mattonelle rettangolari di colore grigio, le pareti e il soffitto mostrano i laterizi al grezzo. La partizione di separazione con il magazzino limitrofo è stata realizzata con blocchi in cemento.

Nella porzione opposta dall'ingresso è stato realizzato un palco morto in legno sorretto da una longarina metallica.

Superfici calpestabili

Le superfici nette calpestabili totali sono le seguenti:

LOTTO 2		
Superfici nette magazzino		
VANO	PIANO	sup. netta m ²
magazzino	terra	55,93
TOTALE		55,93



Restituzione grafica

Di seguito si riporta la restituzione grafica del rilievo effettuato:



(Riprese fotografiche riportate nell'Allegato 1)

7° QUESITO – Conformità catastale

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;

Alla luce di quanto esplicito all'Art. 19 della L. n. 122/2010 e agli orientamenti interpretativi forniti dalla Circolare n. 2/2010 dell'Ex Agenzia del territorio, reperibile dal sito dell'A.d.E., la scrivente pone le seguenti osservazioni in riferimento alle unità oggetto di procedura.

Conformità catastale LOTTO 1 e LOTTO 3

Abitazione e resede frontale

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Unità di tipo civile iscritto al foglio 60 part.IIa 260, sub. 501 e relativo resede esclusivo frontale identificato al foglio 60 part.IIa 269, sub. 501

Lo stato dei luoghi, per destinazione, consistenza e distribuzione interna degli ambienti risulta lievemente difforme dall'ultima planimetria depositata in catasto. In particolare, la porta comunicante rappresentata tra la cucina e l'appartamento limitrofo risulta ad oggi murata.

Tuttavia, non essendo variato il numero di vani o la funzionalità degli stessi, alla luce degli atti di legge sopra citati non si reputa obbligatorio un aggiornamento catastale.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Resede tergale e ripostiglio

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Unità adibita a ripostiglio/deposito e resede esclusivo iscritto al foglio 60 part.IIa 312, sub. 500.

Come già detto questa particella è oggetto di frazionamento in corso.

Lo stato dei luoghi, per destinazione, consistenza e distribuzione interna degli ambienti risulta lievemente difforme dall'ultima planimetria depositata in catasto.

Riguardo al ripostiglio, lo stato depositato riporta la presenza di un tramezzo interno ad oggi non più esistente.

Tuttavia, trattandosi di modifica interna di modesta entità non incidente sulla consistenza del bene ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, questa non comporta l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto, salvo gli adempimenti conseguenti al frazionamento.

Conformità catastale LOTTO 2

Magazzino

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Unità adibita a magazzino iscritto al foglio 60 part.IIa 409, sub. 500

Lo stato dei luoghi, per destinazione, consistenza e distribuzione interna degli ambienti risulta lievemente difforme dall'ultima planimetria depositata in catasto.

Lo stato depositato non riporta la presenza di un tramezzo interno ad oggi esistente.

Tuttavia, trattandosi di modifica interna di modesta entità non incidente sulla consistenza del bene ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, così come per il ripostiglio anche questa non comporta l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



9° QUESITO – Conformità urbanistico-edilizia

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'illegittimo 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;

I fabbricati oggetto di procedura risultano edificati in forza delle autorizzazioni e concessioni amministrative elencate nei paragrafi successivi.

La ricerca presso gli Archivi del Comune di Calenzano, è stata molto articolata e complessa; grazie anche all'ausilio del personale del Comune medesimo, si è eseguita una ricerca più accurata possibile, nella cronistoria completa degli archivi comunali, grazie alla quale sono state rilevate molteplici partiche edilizie, presentate fin dall'epoca di edificazione del complesso edilizio in cui si trovano i beni oggetto di procedura. Nonostante tali ricerche accurate, estese anche ad altri soggetti non eseguiti ma aventi titolarità su beni provenienti dalla stessa origine familiare, non sono state trovate pratiche edilizie che sarebbero state necessarie alla legittimazione di alcune modifiche rilevate dalla scrivente e successive all'edificazione.

Il tutto come meglio descritto nei paragrafi successivi.

Pratiche Edilizie e Conformità LOTTO 1 e LOTTO 3

I beni facenti parte del LOTTO 1 sono stati realizzati in forza delle seguenti autorizzazioni amministrative:

- A. Unità di tipo civile iscritto al N.C.E.U. al foglio 60 part.IIa 260, sub 501 e relativo resede esclusivo frontale identificato al foglio 60 part.IIa 269, sub 501;
- **Permesso di costruzione n. 6 del 06/11/1953;**
 - **Permesso di costruzione n° 142 del 11/06/1962;**
 - **Permesso di abitabilità del 12/03/1964**
- B. Unità adibita a ripostiglio e resede esclusivo, sito in Calenzano, Via del Castello n. 10D, piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 60 part.IIa 312, sub 500:
- **Condono n° 490 del 26/03/1986 con concessione edilizia in sanatoria n° 421/96;**

(Titoli abitativi riportati nell'Allegato 4.1)

A – Conformità dell'Abitazione

Lo stato dei luoghi, per destinazione, consistenza e distribuzione interna degli ambienti risulta difforme agli ultimi titoli edilizi riguardanti esplicitamente il bene in oggetto.

I titoli di cui al paragrafo precedente mostrano un'unità originariamente con **destinazione d'uso magazzino**, composto da un unico ambiente che occupava tutta la superficie del piano terra dell'attuale civico n. 10/B, ad eccezione del locale tecnico esterno non rappresentato nella licenza originale, e dell'attuale cucina che era annessa alla superficie dell'adiacente civico n.10.

In riferimento a tali pratiche si ravvisano le seguenti difformità:

- Variazione di destinazione d'uso da Magazzino a Civile abitazione e modifica della consistenza per annessione del locale cucina con apertura della porta interna;
- Modifiche sul prospetto frontale con trasformazione di un'apertura con serranda nell'attuale finestra;

del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Data la sussistenza del vincolo, l'unica opzione attualmente percorribile ai fini della regolarizzazione edilizia è la demolizione del volume eccedente, salvo nuove disposizioni normative in via di perfezionamento.

Invece, per quanto riguarda le altre difformità che si ritengono conformabili, la sanatoria paesaggistica può essere richiesta una volta accertata la compatibilità degli interventi e a fronte del pagamento di una sanzione pecuniaria di un'entità pari a 1000 €, così come stabilito dal Comune di Calenzano in applicazione alle normative vigenti;

- **Permesso di costruire in sanatoria** dovuto alla variazione di destinazione d'uso, alla modifica della consistenza dell'immobile con annessione della cucina e alle modifiche interne e esterne;

Come da L.R. n.65/2014 – Art. 209 comma 5, il rilascio in sanatoria del P.d.C. è subordinato alla demolizione del locale tecnico, attualmente non sanabile, e al pagamento di una somma correlata ai costi di urbanizzazione e a quelli di costruzione, entrambi raddoppiati per via dell'abuso commesso.

In merito alla legittimazione del cambio di destinazione d'uso va però precisato un aspetto sostanziale, ovvero che il bene ricade in fascia di rispetto dovuta alla presenza di un traliccio facente parte di una linea elettrica, così come anticipato nel quesito 8.

Ciò comporterebbe la **Valutazione della distanza minima di approssimazione (D.P.A.) tra l'abitazione e l'elettrodotto**, il cui esito determinerebbe la possibilità di legittimare la variazione di destinazione da magazzino ad abitazione, poiché peggiorativa per la condizione degli occupanti riguardo all'esposizione ai campi elettrici e magnetici, così come all'Art. 22 del Regolamento Urbanistico e all'Art. 18 del Piano Operativo comunale.

Tuttavia, contattato un tecnico responsabile dell'Unità Impianti Firenze di TERNA, Rete Italia SpA, ente responsabile dell'elettrodotto, questi ha notiziato la scrivente che sono in programma interventi volti all'eliminazione o alla modifica della linea in questione e in

Publicazione
ripubblicazione o ripro

particolare è prevista la demolizione del traliccio nei pressi dei beni eseguiti entro la fine del 2024.

- **Attestazione di agibilità** con le necessarie verifiche di conformità degli impianti e/o dichiarazione di corrispondenza alle norme vigenti, ponendo particolare attenzione ai requisiti da Artt. 82 e 83 del Piano Operativo Comunale;
- **Sanatoria delle Opere strutturali** al Genio Civile, con eventuale progetto di adeguamento in caso di opere non conformi alla norma;

Gli adempimenti sommariamente elencati, implicano inoltre il pagamento di oneri amministrativi (diritti di segreteria, ecc.) e delle spese tecniche professionali.

B - Conformità del ripostiglio

Lo stato dei luoghi, per destinazione, consistenza e distribuzione interna degli ambienti risulta lievemente difforme agli ultimi titoli edilizi presentati.

Da quanto riportato nelle planimetrie del condono n. 490/86, la planimetria interna della parte di ripostiglio oggetto di procedura prevedeva due locali; ad oggi lo stato è quello riportato al quesito 6.

In riferimento alle autorizzazioni amministrative, si ravvisano le seguenti difformità:

- Demolizione di una parete interna;
- Modifiche sul prospetto con realizzazione di nuova finestra;
- Realizzazione di forno a legna e camino con comignoli su copertura;

Per regolarizzare le difformità edilizie di cui sopra, occorrerebbe procedere con i seguenti adempimenti:

- **Richiesta di Sanatoria paesaggistica**, poiché il bene ricade in area vincolata così come esplicito al quesito 8;

La sanatoria paesaggistica può essere richiesta ed ottenuta una volta accertata la compatibilità degli interventi e a fronte del pagamento di una sanzione pecuniaria di un'entità pari a 1000 €, così come stabilito dal Comune di Calenzano in applicazione alle normative vigenti;

➤ **Permesso di costruire in sanatoria** dovuto alle modifiche interne e esterne;

Come da Legge regionale n.65/2014 – Art. 209 comma 5, il rilascio in sanatoria del P.d.C. è subordinato al pagamento di una somma correlata ai costi di costruzione, raddoppiati per via dell'abuso commesso.

➤ **Sanatoria delle Opere strutturali** al Genio Civile, con eventuale progetto di adeguamento in caso di opere non conformi alla norma;

Gli adempimenti sommariamente elencati, implicano inoltre il pagamento di oneri amministrativi (diritti di segreteria, valori bollati, ecc.) e delle spese tecniche professionali.

Stima costi di regolarizzazione Abitazione e ripostiglio

- Si riporta un quadro di stima dei costi da sostenere per la regolarizzazione degli abusi evidenziati, che non interessano il Lotto 3.

STIMA COSTI DI REGOLARIZZAZIONE - LOTTO 1	
A - Abitazione, B - Ripostiglio	
DESCRIZIONE	Importo stimato
Oneri amministrativi, sanzionatori, di costruzione e urbanizzazione connessi al Permesso di costruire in sanatoria con contestuale sanatoria paesaggistica e attestazione di Agibilità finale (è compreso anche il costo di demolizione e smaltimento dell'ampiamiento volumetrico)	18.000,00
Opere di adeguamento igienico-sanitario, impianti di smaltimento, impianti elettrici, meccanici e altri, ai fini delle verifiche di conformità e/o dichiarazione di corrispondenza alle norme vigenti	10.000,00
Eventuali opere di adeguamento degli abusi con valenza strutturale ai fini della sanatoria genio civile	8.000,00
Oneri professionali per gli adempimenti di cui sopra	5.000,00
TOTALE stima costi LOTTO 1 = circa €	41.000,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Pratiche Edilizie e Conformità LOTTO 2

I beni facenti parte del LOTTO 2 sono stati realizzati in forza delle seguenti autorizzazioni amministrative:

C. Unità adibita a magazzino, sito in Calenzano, Via del Castello n. 10D, piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 60 part.IIIa 409, sub 500:

- Pratica edilizia n. 77 rilasciata con Nulla Osta n°108 del 02/12/1967;
- Pratica edilizia n° 118/68 rilasciata con Nulla Osta n° 354 del 31/08/1968;
- Condono n° 490 del 26/03/1986 con concessione edilizia in sanatoria n° 421/96;
- CILA n° 582/2019 Prot. 39205 del 12/12/2019.

(Titoli abilitativi riportati nell'Allegato 4.2)

C - Conformità del Magazzino

Lo stato dei luoghi, per destinazione, consistenza e distribuzione interna degli ambienti risulta lievemente difforme agli ultimi titoli edilizi presentati;

In riferimento alle autorizzazioni amministrative, si ravvisano le seguenti difformità:

- Mancanza di legittimazione del frazionamento;
- Realizzazione del tramezzo in legno;
- Realizzazione del palco morto;

Per regolarizzare le difformità edilizie di cui sopra, occorrerebbe procedere con i seguenti adempimenti:

- **CILA tardiva**; in questo caso la sanzione amministrativa prevista consiste in una somma prevista di 1.000,00 €

Gli adempimenti sommariamente elencati, implicano inoltre il pagamento di oneri amministrativi (diritti di segreteria, valori bollati, ecc.) e delle spese tecniche professionali.

Stima costi di regolarizzazione Magazzino

Si riporta un quadro di stima dei costi da sostenere per la regolarizzazione degli abusi evidenziati.

STIMA COSTI DI REGOLARIZZAZIONE - LOTTO 2	
C - Magazzino	
DESCRIZIONE	Importo stimato
Oneri amministrativi e sanzionatori connessi alla Cila tardiva	1.000,00
Attestazione di agibilità degli immobili	500,00
Opere di adeguamento impianti elettrici, meccanici e altri con le necessarie verifiche di conformità e/o dichiarazione di corrispondenza alle norme vigenti	500,00
Oneri professionali per gli adempimenti di cui sopra	1.500,00
TOTALE stima costi C - Magazzino = circa €	3.500,00
TOTALE stima costi LOTTO 2 = circa €	3.500,00

10° QUESITO – A.P.E.

Provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;

L'esistenza dell'A.P.E. dell'abitazione facente parte del LOTTO 1 è stata verificata ed il documento è stato fornito alla scrivente dall'esecutata.

(A.P.E. riportato nell'Allegato 6)

Riguardo alle ulteriori unità del LOTTO 1, oltre che per il LOTTO 2 e 3, trattandosi di immobili non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso (di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412) il cui utilizzo non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione (box, cantine, autorimesse, parcheggi multi-piano, depositi, strutture a protezione degli impianti sportivi) non è previsto che questi vengano dotati del certificato energetico.

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;

Occupazione LOTTO 1 - Abitazione e resede frontale

L'immobile a destinazione civile abitazione ubicato al piano terra di Via del Castello n. 10/B, Calenzano (FI), alla data del sopralluogo risultava occupato dal figlio della Sig.ra Grassellini Francesca, titolare del contratto di locazione dell'unità immobiliare.

Sussistenza locazioni

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio del registro di Prato, è emerso che l'unità immobiliare identificata al catasto fabbricati al Foglio 60 part.IIIa 260 sub. 501 e relativo resede identificato al Foglio 60 part.IIIa 269 sub. 501, faenti parte dell'accorpamento definito come LOTTO 1 in questa perizia, risulta essere oggetto di un contratto di locazione identificato al n. 1286

serie 3 stipulato il 30/01/2014 e registrato il 06/02/2014 tra la Sig.ra [REDACTED], eseguita dei beni oggetto di procedura, e la Sig.ra Grassellini Francesca.

Detto contratto aveva durata fissata in 4 anni, con scadenza originaria in data 31/01/2018, con opzione di rinnovo per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunicasse al conduttore disdetta del contratto motivata. Al termine di questo periodo, in mancanza di comunicazione di rinnovo a nuove condizioni da ciascuna delle parti, il contratto si intendeva rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente, in mancanza di disdetta, il contratto si rinnovava di quattro anni in quattro anni. Dunque, ad oggi la data di scadenza del contratto prima di un nuovo rinnovo è fissata in data 31/01/2026.

Il contratto ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria, pertanto è opponibile alla procedura.

Il canone di locazione annuo stabilito è pari a € 7.200,00 (settemiladuecento/00), da corrispondere al locatore in n.12 (dodici) rate mensili anticipate di Euro (600/00) ciascuna.

Congruità del canone di locazione pattuito

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare propone i seguenti valori per le locazioni di uffici nella zona di interesse, in stato conservativo normale:

PERIODO DI OSSERVAZIONE	Abitazioni civili	
	Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO	
Anno 2023	da 6,5 €/mq x mese	da 8,9 €/mq x mese
	per una sup. lorda di circa 74 mq	
Semestre 2	da 481,00 €/mese	da 658,00 €/mese

Sulla base di quanto sopra, e basandosi altresì su indagini di mercato svolte presso più operatori del settore sui canoni di locazione correnti nella zona in esame per bene assimilabili, si evince come congruo un canone mensile compreso nell'intervallo 400,00-700,00 €/mese.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Pertanto, con riferimento al criterio contenuto nell'art. 2923 comma 3 c.c. si rileva che il canone di locazione mensile pattuito pari a € 600,00 non è inferiore di oltre un terzo rispetto al valore ritenuto congruo dalla scrivente, ma bensì superiore.

(Verifica sussistenza Locazioni riportata nell'Allogato 5)

Occupazione LOTTO 1 e LOTTO 3 - Resede tergaie e ripostiglio

Il contratto di locazione di cui al paragrafo precedente non dà diritti al conduttore circa l'uso del resede tergaie e del ripostiglio sul retro, identificati al Foglio 60 part.IIIa 312 sub. 500, in corso di frazionamento.

Di fatti, il ripostiglio risulta ad oggi ad uso esclusivo del proprietario ovvero l'esecutata Sig.ra [REDACTED], mentre il resede tergaie risulta suddiviso ed utilizzato in parte dagli occupanti dell'abitazione al n.10/B e in parte da quelli del n.10, così come più ampiamente descritto in risposta al quesito 6.

Occupazione LOTTO 2 - Magazzino

Il magazzino sito al n. 10/D identificato al Foglio 60 part.IIIa 409 sub. 500 risulta ad oggi ad uso esclusivo dell'esecutata Sig.ra [REDACTED].

14° QUESITO - Vincoli

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);

Per quanto è stato possibile accertare, sui beni oggetto di pignoramento non sussistono vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura o altri pesi e limitazioni d'uso.

Per le difformità urbanistico catastali, si rimanda al quesito 9.

Per quanto inerente vincoli e oneri giuridici, i quali saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, non sono emerse ulteriori trascrizioni o iscrizioni in capo all'esecutato, oltre a quelle già allegate all'istanza di vendita e riportate nel quesito 1.

15° QUESITO – Vincoli e oneri condominiali

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);

L'unità immobiliare oggetto di stima non è costituita in condominio con le unità limitrofe.

Si rileva solo la comunione delle fosse biologiche tra le unità immobiliari abitative del fabbricato originale, e l'impianto elettrico e di illuminazione dei magazzini tergalì.

16° QUESITO – Diritti demaniali

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

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

17° QUESITO – Determinazione valore immobile

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).

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore degli immobili è la ricerca del più probabile valore di libero mercato secondo il metodo comparativo; il valore unitario attribuito è stato determinato da indagini effettuate tramite la consultazione di quotazioni immobiliari OMI e Borsino Immobiliare, oltre che da indagini di mercato locali su immobili comparabili oggetto di recenti compravendite. Si è tenuto conto dello stato di manutenzione dei beni.



delle caratteristiche e peculiarità dello stesso e dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

Nonostante il riferimento alle superfici lorde e commerciali, vista anche l'alea degli esatti confini definiti dal pignoramento, la stima del valore dei beni si intende a CORPO.

Determinazione valore immobili LOTTO 1

Per immobili analoghi ai beni oggetto di procedura, ovvero civili abitazioni in zona centrale, località Calenzano, le quotazioni di mercato di OMI per abitazioni civili in stato conservativo normale, variano da un minimo di 2.000,00 euro/mq ad un massimo di 2.750,00 euro/mq.

Tuttavia da indagini presso operatori di zona nel settore compravendite, i valori unitari di mercato per la zona in oggetto, per beni analoghi a quelli in esame in normali condizioni di manutenzione, arrivano fino a circa 3000,00 euro/mq.

Tutto ciò premesso, la sottoscritta ritiene congruo adottare un valore di mercato unitario stimato considerando anche le caratteristiche peculiari positive del bene (zona pregiata e centrale, vicinanza a vari servizi e ad aree a verde, presenza di riscaldamento autonomo, altezza dei soffitti >> 2,70 m, aree pertinenziali a comune oltre a quelle esclusive), oltre a quelle pregiudizievoli (vetustà finiture e impianti) in 2.800,00 euro/mq.

Il valore venale sarà determinato dall'applicazione del prezzo unitario adottato alla superficie convenzionale lorda complessiva dei beni.

Nella tabella che segue sono riportate sia le superfici lorde che quelle commerciali ragguagliate, calcolate come previsto dal Borsino Immobiliare, ovvero considerando:

- al 100% le superfici lorde dei locali principali, comprese murature esterne, interne ...;
- al 15% la superficie del locale tecnico;
- al 15% il resede frontale e il resede tergale privati, fino ad una superficie di 25 mq e al 5% la parte eccedente;
- al 20% il ripostiglio situato nel resede tergale.

Da dette considerazioni deriva una superficie totale di 89,00 m², come di seguito calcolata.

LOTTO 1				
Determinazione superfici convenzionali e ragguagliate				
descrizione	piano	superficie convenzionale brda m ²	coefficiente	superficie ragguagliata m ²
Vani principali e accessori diretti	terra	74,25	100%	74,25
Locale tecnico	terra	4,05	15%	0,61
Ripostiglio	terra	25,30	20%	5,06
Resede frontale	terra	14,90	15%	2,24
Resede tergale	terra	25,00	15%	3,75
Resede tergale - occedenza	terra	59,40	5%	2,97
TOTALE appartamento = m ²				86,87
TOTALE appartamento arrotondato a m ²				89,00

Pertanto, il valore di mercato di riferimento del bene all'attualità è determinato in:

LOTTO 1		
Determinazione valore di mercato		
SUPERFICIE m ²	VALORE €/m ²	VALORE €
89,00	2 800,00	249 200,00

Il valore suddetto deve essere ridotto delle spese per la regolarizzazione degli abusi di cui al quesito 9, stimate per questo lotto in 41.000,00 €.

Infine, viene applicato un deprezzamento del 10% per eventuali vizi occulti non rilevabili o evidenziati, generando il valore finale come riportato di seguito.

LOTTO 1	
VOCE DI STIMA	VALORE
VALORE DI MERCATO	249 200,00 €
DEPREZZAMENTO SPESE STIMATE PER REGOLARIZZAZIONI	-41 000,00 €
DEPREZZAMENTO VIZI OCCULTI NON RILEVABILI O EVIDENZIATI 10%	-24 920,00 €
VALORE FINALE IMMOBILE	183 280,00 €

Il più probabile valore di mercato del bene all'attualità, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stato determinato in € 183.500,00 che si arrotonda a:

Euro 183.500,00 (centottantatremilacinquecento /00)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Determinazione valore immobili LOTTO 2

Il valore unitario attribuito è stato determinato sulla base di indagini di mercato su immobili comparabili a quello in esame per accessibilità e ubicazione (buona in zona richiesta e ben servita, accesso da passo carrabile lastricato in porfido, ad uso comune), contesto, tipologia, dalle quali è stato desunto un valore di mercato medio arrotondato a 990,00 euro/mq.

Il valore venale sarà determinato dall'applicazione del prezzo unitario adottato alla superficie convenzionale lorda complessiva dei beni. Nella tabella che segue sono riportate sia le superfici lorde che quelle commerciali ragguagliate

LOTTO 2				
Determinazione superfici convenzionali e ragguagliate				
descrizione	piano	superficie convenzionale lorda m ²	coefficiente	superficie ragguagliata m ²
magazzino	terzo	59,71	100%	59,71
TOTALE appartamento = m ²				59,71
TOTALE magazzino arrotondato a m ²				60,00

Pertanto, il valore di mercato di riferimento del bene in oggetto all'attualità è determinato in:

LOTTO 2		
Determinazione valore di mercato		
SUPERFICIE m ²	VALORE €/m ²	VALORE €
60,00	990,00	59.400,00

Il valore suddetto deve essere ridotto delle spese per la regolarizzazione degli abusi di cui al quesito 9, stimate per questo lotto in 3.500,00 €.

Infine, viene applicato un deprezzamento del 10% per eventuali vizi occulti non rilevabili o evidenziati, generando il valore finale come riportato di seguito.

LOTTO 2	
VOCE DI STIMA	VALORE
VALORE DI MERCATO	59.400,00 €
DEPREZZAMENTO SPESE STIMATE PER REGOLARIZZAZIONI	-3.500,00 €
DEPREZZAMENTO VIZI OCCULTI NON RILEVABILI O EVIDENZIATI 10%	-5.940,00 €
VALORE FINALE IMMOBILE	49.960,00 €

Pertanto il più probabile valore di mercato del Lotto 2 all'attualità, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stato determinato in € 49.960,00 che si arrotonda a:

Euro 50.000,00 (cinquantamila/00)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Determinazione valore LOTTO 3

Il LOTTO 3, porzione di resede tergalie in parte pavimentato ed in parte a verde, che deriverà dal frazionamento in corso, risulta privo di accesso diretto da via del Castello e raggiungibile solo passando attraverso l'unità immobiliare del civico 10, stralciata dal pignoramento, o dal costituito LOTTO 1, o dai beni a comune tra le varie proprietà del più ampio compendio immobiliare nel quale è collocato.

Pertanto si ritiene detto lotto **privo di autonoma utilizzabilità, e pertanto privo di valore nel libero mercato**, oltre che essere evidentemente destinato a richiesta di stralcio dalla procedura da parte del debitore.

Tuttavia, solo al fine di fornire un quadro completo alle parti, si ritiene utile indicare il valore fittizio del Lotto 3, non come bene autonomo, ma come pertinenza degli immobili residenziali del compendio oggetto di perizia.

Pertanto viene stimato con lo stesso criterio usato per l'altra porzione del resede da cui deriva, annessa al LOTTO 1. Viene quindi assegnato il valore unitario di 2.800,00 euro/mq alla superficie convenzionale determinata con la percentuale del 15% fino ai 25 mq. e con la percentuale ridotta al 5% sulla parte eccedente.

LOTTO 3				
Determinazione superfici convenzionali e raggugliate				
descrizione	piano	superficie convenzionale lorda m ²	coefficiente	superficie raggugliata m ²
Resede tergalie	terra	25,00	15%	3,75
Resede tergalie - eccedenza	terra	25,00	5%	1,25
TOTALE = m ²				5,00
TOTALE arrotondato a m ²				5,00

Pertanto, il valore di mercato del bene oggetto di stima all'attualità è determinato in:

LOTTO 3		
Determinazione valore di mercato		
SUPERFICIE m ²	VALORE €/m ²	VALORE €
5,00	2.800,00	14.000,00

