

TRIBUNALE DI PRATO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA

ESECUZIONE IMMOBILIARE NUMERO 78/2022 e 106/2023

GIUDICE: DOTT. CAPANNA ENRICO

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Il Sottoscritto **Geom. Roberto Rindi**, nato a Prato il 05/05/1948, con studio in Prato Via della Goraccia 15A, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Prato al N. **83**, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. **2019**, con ordinanza del G.E., Dott. Capanna Enrico, veniva nominato C.T.U. per una stima immobiliare dei beni ricadenti nell'esecuzione emarginata nel proc. n. 106/2023 (**Vedi All. "A"**).

Presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Prato, in occasione dell'accettazione dell'incarico, è stato richiesto all'esperto nominato ex art.568 c.p.c. di provvedere ex art. 173 bis c.p.c. a:

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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

sequestri domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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'Amministratore competente, della relativa richiesta; verificare, sulla base degli atti di provenienza (provvedendo ad acquisirli, ove non presente agli atti), la titolarità del diritto reale pignorato in caso di soggetto esecutato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultraveneruale;

2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), 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.);

3) 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, il suo precedente stato.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

del compendio pignorato;

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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

conseguimento del titolo in sanatoria;

7) 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;

8) 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'art846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) 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, n191; 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, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provveda altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c. Acquisizione documenti

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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;

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indicare l'esistenza dei 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, serviti, 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-catastrali.
- 12) 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, in particolare, indicando altresì, l'informazione 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 (art. 1117

Publicazione
ripubblicazione o ripro

importo dovrà essere segnalato ma non detratto dal valore del bene), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servizi pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 13) 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 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); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà provvedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- 14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sino al completamento dell'incarico).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- 15) 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta 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 elaborato;
- 16) 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;
- 17) 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, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lg. n.196/2003;
- 18) 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);
- 19) 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, gli atti di provenienza dell'immobile che attestino la continuità delle trascrizioni sino all'atto di provenienza ultraventennale, certificato storico di residenza dell'esecutato, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto probatorio.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

vendita;

20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la computa indicazione dei dati catastali, delle iscrizioni e trascrizioni per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, e lo stato occupazionale, secondo il modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;

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

22) il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempito per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso ovvero la qualsiasi integrazione che si renderà necessaria.

(Vedi All."A")

"INDAGINI PRELIMINARI"

Il CTU, previa comunicazione scritta via pec ai legali di parte con Raccomandata A/R in data 05/11/2021 (All. "B"), comunicava il giorno e l'ora dell'accesso all'immobile, previsto per il 21/10/2022, alle ore 10:30. Il CTU precedentemente ha compiuto le dovute ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, le ricerche catastali presso l'Agenzia del Territorio di Prato e le indagini urbanistiche presso il Comune di Vernio, Ufficio Tecnico, reperendo tutti quei dati e documenti necessari al fine di poter rispondere al quesito. Nonostante l'esecutato avesse comunicato telefonicamente ed a mezzo del suo legale via e-mail l'impossibilità di presenziare al sopralluogo a causa di un'operazione chirurgica alla quale avrebbe dovuto sottoporsi; il giorno 21/10/2022, il sottoscritto si è comunque recato sul luogo oggetto di indagine.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

e l'esecutato che ha finalmente permesso l'accesso agli immobili oggetto di stima. Così infine il sottoscritto potendo accedere agli immobili per eseguire il sopralluogo e il rilievo planimetrico sia dell'appartamento posto al 1° piano che all'appartamento posto al piano terreno con le relative pertinenze, entrambi facenti parte di un fabbricato di più ampie dimensioni (All. "F" Planimetria Rilievo). È stato inoltre effettuato un adeguato rilievo fotografico, sia della parte esterna dei fabbricati che della parte interna degli immobili (Vedi All. "P" inserto fotografico con schema dei punti di ripresa fotografica).

1) “VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° comma c.p.c.” :

a.1) “IDENTIFICAZIONE DEL BENE”

IMMOBILE “A”

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento per civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato composto da più unità immobiliari ad uso residenziale ed è sito in frazione San Quirico del Comune di Vernio - Via Di Casigno n.c.22 interne n.1. L'appartamento è ubicato al primo piano del suddetto stabile composto da tre piani e più precisamente è quello con l'ingresso posto davanti alla scala per chi arriva al primo pianerottolo del vano scala condominiale. L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno, tinello, cucinotto, soggiorno, due camere, ripostiglio, bagno.
(Vedi All."F" rilievo degli immobili effettuato in data 21/11/2022).

All'immobile sono inoltre annessi:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- La pro quota del **resede frontistrada** (ente urbano);
- il **resede tergale**, ovvero terreno di natura edificabile della superficie di metri quadrati 50 (cinquanta) circa o quanti siano, posto sul lato tergale del bene oggetto di stima con accesso sia da detta proprietà che mediante **servitù di passo sulla Particella 527 del Foglio 36**;
- una **"veranda"** o **loggiate** chiuso e completamente vetrato posto sul resede tergale e comunicante con il cucinotto dell'appartamento;
- un **piccolo manufatto** esistente sul resede tergale e denunciato come **Locale Deposito Attrezzi**, adossato al quale insiste una capanna fatiscente composta di legno e lamiera;
- la pro quota del **terrazzino frontale** al piano primo accessibile dal **vano scala condominiale "a comune"** con l'altra U.I. immobiliare posta al piano secondo dello stesso fabbricato, così come lo stesso **vano scala**.

Si precisa che tutto il fabbricato è inserito in un comparto urbanistico residenziale periferico ma comunque limitrofo al centro storico cittadino e risulta intestato al Sig. [REDACTED]

**b.1) "ESTRATTO DEL CATASTO
(IDENTIFICATIVI CATASTALI)"**

Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Prato - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, **N.C.E.U.** del Comune di Vernio, l'unità immobiliare oggetto di stima, risulta rappresentata nel seguente modo:

- **Foglio 36, Particella 254, Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 188,51.** (l'appartamento)
- **Foglio 36, Particella 529.** (porzione del resede tergale)
- **Foglio 36, Particella 526.** (pro quota del resede frontistrada)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

(Vedi All."H" estratto di mappa, All."I" visura catastale; All."L" planimetria catastale).

Mentre sempre presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Prato – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, Catasto Terreni del Comune di Vernio, risulta rappresentato nel seguente modo:

- Foglio 36, Particella 530. (porzione del resede tergaie).

(Vedi All."I2" visura catastale).

Il bene sopra descritto, dai dati che figurano nell'atto di pignoramento, risulta in giusto conto, intestato al Sig. :

1. [REDACTED],
proprietario per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

a.2) "IDENTIFICAZIONE DEL BENE"

IMMOBILE "B"

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento per civile abitazione allo stato grezzo e privo di impianti posto al piano terra e facente parte di un più ampio fabbricato composto da più unità immobiliari ad uso residenziale sito in frazione San Quirico del Comune di Vernio, via Casigno n.20, composto da due vani, compresa la cucina, oltre servizi ed accessori e resede tergaie, il tutto con accesso dalla pubblica via tramite modesto resede non delimitato (Vedi All."F" rilievo degli immobili effettuato in data 21/11/2022). Il fabbricato è inserito in un comparto urbanistico residenziale periferico ma comunque limitrofo al centro storico cittadino e risulta intestato al Sig. [REDACTED]

b.2) "ESTRATTO DEL CATASTO"

Publicazione
ripubblicazione o ripro

(IDENTIFICATIVI CATASTALI)

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Prato – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali del Comune di Vernio, l'unità immobiliare oggetto di stima, risulta rappresentata nel seguente modo:

- Foglio 36, Particella 254, Subalterno 500, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita Euro 133,25. (l'appartamento)
- Foglio 36, Particella 529, ente urbano (il resede terzale)
- Foglio 36, Particella 526, ente urbano (il resede frontistrada)

(Vedi AL."H" estratto di mappa, AL."M" misura catastale, AL."N" planimetria catastale).

Il bene sopra descritto, dai dati che figurano nell'atto di pignoramento, risulta in giusto conto, intestato al Sig.:

1. [REDACTED]
proprietario per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

**c) "CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
RELATIVE AGLI IMMOBILI PIGNORATI (VINCOLI ED
ONERI GRAVANTI SUL BENE)"**

Dall'esame della documentazione ipotecaria in tutto l'arco del ventennio fino al 25/11/2022, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Prato esistevano le seguenti formalità e trascrizioni:

a. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura :

- i. Iscrizione di Ipoteca Volontaria derivata da CONCESSIONE A GARANZIA

Publicazione
ripubblicazione o ripro

DI MUTUO FONDIARIO del 05/08/2011 con Registro Particolare n.1836 e Registro Generale n.8914 a Favore di [REDACTED] con sede in Bologna (BO) per la quota di 1/1 di proprietà e Contro per la quota di 1/1 il Sig. [REDACTED] (Vedi All. "O1" visure ipotecarie).

ii. Iscrizione di Ipoteca Volontaria derivata da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 19/01/2014 con Registro Particolare n.323 e Registro Generale n.2339 a Favore di [REDACTED] con sede in Bologna (BO) per la quota di 1/1 di proprietà e Contro per la quota di 1/1 il Sig. [REDACTED] (Vedi All. "O2" visure ipotecarie).

iii. Iscrizione di Ipoteca Giudiziale derivata da DECRETO INGIUNTIVO del 30/09/2019 con Registro Particolare n.2110 e Registro Generale n.11707 a Favore di [REDACTED] con sede in Monteriggioni (SI) per la quota di 1/1 di proprietà e Contro per la quota di 1/1 il Sig. [REDACTED] (Vedi All. "O3" visure ipotecarie).

Si precisa che la suddetta iscrizione è stata oggetto di annotamento per restrizione beni con Registro particolare n.1053 e Registro generale n.9746 del 04/09/2023, riferita espressamente ad altri immobili in Lec. Il Gallo, Foglio 39, particella 200, sub. 3. (Vedi All. "O3.1" visure ipotecarie annotamento).

iv. Iscrizione di Ipoteca Giudiziale derivata da DECRETO INGIUNTIVO del 21/01/2020 con Registro Particolare n.89 e Registro Generale n.995 a Favore di [REDACTED] con sede in Firenze (FI) per la quota di 1/1 di proprietà e Contro per la quota di 1/1 il Sig. [REDACTED] (Vedi All. "O4" visure ipotecarie).

Si precisa che la suddetta iscrizione è stata oggetto di annotamento per

Publicazione
ripubblicazione o ripro

restrizione beni con Registro particolare n.1055 e Registro generale n.9748 del
04/09/2023, riferita espressamente ad altri immobili in Loc. Il Gallo, Foglio 39,
particella 200, sub. 3. (Vedi All. "O4.1" visure ipotecarie annotamento).

v. Trascrizione di Atto Esecutivo o Cautelare VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI del 31/08/2022 con Registro Particolare n.7272 e Registro Generale
n.10562 a Favore di [REDACTED] con sede in Modena (MO) per la quota
di 1/1 di proprietà e Contro per la quota di 1/1 il Sig. [REDACTED]
[REDACTED] (Vedi All. "O5" visure ipotecarie).

vi. Trascrizione di Atto Esecutivo o Cautelare VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI del 07/12/2023 con Registro Particolare n.9726 e Registro Generale
n.13559 a Favore di [REDACTED] con
sede a Napoli (NA) per la quota di 1/1 di proprietà e Contro il Sig. [REDACTED]
[REDACTED] (Rep. 2846/2023, del 21/11/2023); (Vedi All.
"O6" visure ipotecarie).

d) "PROVENIENZA DEI BENI"

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei pubblici registri immobiliari
dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Prato - Ufficio Provinciale -
Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che il suddetto bene pervenne al
Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 per successione in morte di [REDACTED], deceduto in
Vernio il 23.07.2000, come risulta dalla dichiarazione di successione registrata a Prato in
data 15.12.2000, al numero 38, (Vedi All. "Q1" nota di trascrizione) e per la quota di 1/2 a
seguito di atto di Cessione presso il Notaio Avv. Giuseppe Antonio La Gamba del
07.05.2001 registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Prato in data

Publicazione
ripubblicazione o ripro

24.05.2001 al n.293, dal Sig. [REDACTED] C.P.

[REDACTED] (Vedi AL. "Q")

2.1) "DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE"

IMMOBILE "A"

Dal sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali, l'immobile oggetto di stima risulta essere un appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale con accesso dal portone contrassegnato dal n.c. 22 di Via Di Casigno ed avente n.c. interno n.1 in frazione San Quirico del Comune di Vernio. Più precisamente trattasi di quello con l'ingresso posto davanti alla scala per chi arriva al primo pianerottolo della scala condominiale al primo piano. L'appartamento ha un'altezza utile interna di mt. 2,76 circa, ed è composto da ingresso-disimpegno, ripostiglio, tinello, cucinotto, due camere, Bagno.

L'appartamento è collegato con il resede tergale (identificato in porzione dalla Particella n.529 del Foglio 36 N.C.E.U. ed in altra più ampia porzione dalla Particella n.530 del N.C.T.) attraversando la "veranda" o loggiato chiuso completamente vetrato con accesso dal cucinotto dell'abitazione. Sul resede tergale insiste un piccolo manufatto derivanciato urbanisticamente come Locale Deposito Attrezzi ed adossato al quale si trova una capanna fatiscente e semidismessa in legno e lamiera (Vedi AL. "F" rilievo degli immobili effettuato in data 21/11/2022).

L'unità immobiliare oggetto di stima presenta il seguente sviluppo delle superfici per ogni singolo ambiente.

PIANO	AMBIENTE	DIMENSIONI	SUPERFICIE N.M.T.
-------	----------	------------	-------------------

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Primo	Soggiorno	(3,34x3,75)	= 12,52 mq.
Primo	Cucinotto	$[(2,20x0,70):2]+[(2,20x1,22):2]$ $+[(0,22+0,35)x1,08]:2$	= 2,41 mq.
Primo	Tinello	(3,73x3,91)-(0,78x0,77)	= 13,98 mq.
Primo	Bagno	$[(2,60x0,59):2]+[(2,42x1,36):2]$ $+(1,04x2,07)+(0,70x0,66)+[(1,01+0,66)x0,56]:2$	= 5,47 mq.
Primo	Ripostiglio	(1,16x3,77)	= 4,37 mq.
Primo	Ingresso-Dtr.	(1,01x4,61)	= 4,65 mq.
Primo	Camera	(3,86x3,87)	= 14,93 mq.
Primo	Camera	(2,98x4,94)	= 14,72 mq.

Oltre agli annessi all'abitazione posti sul resede tergeste:

PIANO	AMBIENTE	DIMENSIONI	SUPERFICIE NETTA
Primo	Veranda (loggia)	$[(1,35x3,66):2]+[(0,88x3,66):2]$ $+ [(1,01x1,41):2]+[(2,77x1,41):2]$	= 6,74 mq.
Primo	Locale Deposito Attrezzi	(4,71x3,14)-[(0,98x1,81):2]-[(1,23x0,20)	= 13,65 mq.

Sono inoltre annessi all'abitazione:

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE
Terra	resede "a comune" frontistante	= 9,40 mq. circa
Primo	porzione di resede esclusivo tergeste	= 8,80 mq. circa
Primo	porzione di resede esclusivo tergeste	= 48 mq. circa

Le strutture portanti del fabbricato in cui è inserito l'appartamento sono in pietra e/o mattoni in laterizio, anche le pareti interne non portanti sono in laterizio ed intonacate.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ambo i lati, i solai sono in latero-cemento. Le facciate esterne sono di colore giallo e si presentano ad oggi in mediocre stato di conservazione (Vedi All."P" foto dalla n.1-3). Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo (Vedi All."P" foto dalla n.1-3, n.17), il portone di accesso al vano scale condominiale è in legno e non blindato (Vedi All."P" vedi foto n.30). L'ingresso e l'androne delle scale condominiale sono intonacati e verniciati ed in mediocre condizione di manutenzione, le scale sono rivestite in marmo ed i pavimenti in "graniglia", non è presente un ascensore condominiale (Vedi All."P" foto n.29-31). Le finiture interne dell'appartamento risultano essere le seguenti: le porte interne in legno tamburato così come il portoncino di accesso all'abitazione, che non è blindato (Vedi All."P" foto n.18, n.53-54). Il Bagno è rivestito fino ad un'altezza da terra di circa mt.2,00 da piastrelle in piastrelle in monocottura di colore blu scuro ed è dotato di sanitari di tipo standard in vetroceramica di colore bianco, che sono: W.C. con cassetta esterna, Lavandino e Bidet oltre Vasca da bagno. Le rubinetterie sono di tipo standard e funzionanti per quanto visibile (Vedi All."P" foto dalla n.50 alla n.52). La pavimentazione dell'appartamento è costituita da piastrelle in monocottura in ceramica in mediocre stato di manutenzione (Vedi All."P" foto n.53-54). Il piccolo cucinotto è rivestito di piastrelle in monocottura fino ad un'altezza di mt.1,60 circa (Vedi All."P" foto dalla n.55). Le pareti interne di tutto l'appartamento sono intonacate con intonaco tradizionale e tiraggiatura a tempera in mediocre stato di conservazione. Nel tinello è presente un vecchio caminetto (Vedi All."P" foto n.17-18). L'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante per quanto visibile (Vedi All."P" foto n.36), l'impianto idrico così come quello termico rispecchiano le caratteristiche dell'epoca della loro realizzazione e non sono dotati di certificazioni alle leggi vigenti. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in alluminio e funzionante per quanto visibile (Vedi All."P" foto n.13, n.53-54). La certificazione di cui L.46/90 (certificazione impiantistica) e la certificazione di cui alla L.10/91 (certificazione impiantistica)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

termico) nonché quella per l'impianto elettrico, non sono state reperite e pertanto gli stessi nel rispetto delle normative vigenti, dovranno essere oggetto di Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) da parte di tecnico abilitato, per le quali può essere prudenzialmente indicata la spesa di forfettaria di Euro 2.500,00 (Duemilacinquecento/00). L'immobile nel suo complesso si trova in mediocre stato di manutenzione (Vedi All."P" inserto fotografico con schema dei punti di ripresa, foto n.1-3, n.13-20, n.29-31, n.33-55).

La "veranda" o loggiato chiuso completamente vetrato con accesso dal cucinotto dell'abitazione ha un'altezza interna di mt.2,70 circa ed è pavimentata con piastrelle in monocottura, tutta la vetrata che la delimita è costituita da infisso in alluminio verniciato di colore nero e vetro semidoppio. Lateralmente è presente una parte in muratura intonacata ed anche il lato su cui si trova la portafinestra (sempre in alluminio verniciato di nero e vetro semidoppio) è in muratura. Nella porzione degli infissi inferiore ai 90cm. non c'è vetrata ma pannello in alluminio verniciato di colore bianco. Il solaio di copertura della veranda è con struttura in longarine e tavelloni e costituisce il solaio di calpestio del volume di altra proprietà posto al piano secondo e non oggetto di stima (Vedi All."P" inserto fotografico con schema dei punti di ripresa, foto n.40-43).

Sempre nel resede tergaele è presente un piccolo manufatto denunciato urbanisticamente come Locale Deposito Attrezzi (Vedi All."P" inserto fotografico con schema dei punti di ripresa, foto n.42, n.32-33, n.37, n.39) ed adossato al quale si trova una capanna fatiscente e semidismessa in legno e lamiera (Vedi All."P" inserto fotografico con schema dei punti di ripresa, foto n.34, n.36, n.38). La struttura del Locale Deposito Attrezzi è in muratura ordinaria intonacata il solaio di copertura è con struttura in legno e tavelloni. Gli infissi sono in legno con vetri semidoppi ed in pessimo stato di conservazione e/o carenti. Il pavimento interno è lasciato a grezzo. Il vano è dotato di impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte fuoritraccia e comunque non funzionante. E' presente un

Publicazione
ripubblicazione o ripro

piccolo caminetto al suo interno ed è dotato di cernella per l'approvvigionamento di acqua oltre a pilozzino. Il tutto funzionante per quanto visibile (Vedi All."P" inserto fotografico con schema dei punti di ripresa, foto n.32-33). La capanna fatiscente e semidismessa in legno e lamiera addossata al Deposito Attrezzi risulta piena di materiale eterogeneo legname e detriti (Vedi All."P" inserto fotografico con schema dei punti di ripresa, foto n.34, n.38) ed in porzione insiste sulla Particella 254 del Foglio 36, non di proprietà dell'esecutato.

3.1) **"ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO"**

Non sono state riscontrate difformità fra quanto indicato nel pignoramento e quanto accertato con il sopralluogo in quanto oltre a riportare i dati dell'appartamento di cui a NCEU Foglio n.36 Particella n.254 Sub.4 al piano primo ed a quello rappresentato nel Foglio 36 Particella 254 Sub.500 al piano terra; l'atto di pignoramento recita testualmente che: "il pignoramento dovrà estendersi su tutte le adiacenze e nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e su tutto quanto sia ritenuto gravabile a norma di legge e sia di seguito introdotto, nulla escluso od eccettuato".

Pertanto anche se non puntualmente descritti nell'atto di pignoramento, ma comunque gravati da ipoteca (Vedi All."O": **CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RELATIVE AGLI IMMOBILI PIGNORATI (VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE)**), il CTU ha tenuto in considerazione tutte le pertinenze delle due abitazioni oggetto di stima di proprietà esclusiva dell'esecutato, ovvero:

(PER L'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO - IMMOBILE A)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- NCEU – Catasto Urbano - Foglio 36, Particella 529. (porzione del resede tergaie)
- NCEU – Catasto Urbano - Foglio 36, Particella 526. (pro quota del resede frontistrada)
- NCT – Catasto Terreni - Foglio 36, Particella 530. (porzione del resede tergaie).

(PER L'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA – IMMOBILE “B”) :

- Foglio 36, Particella 529, ente urbano (il resede tergaie)
- Foglio 36, Particella 526, ente urbano (il resede frontistrada).

IN RIFERIMENTO A QUANTO RICHIESTO DAL GIUDICE NELL'UDENZA AVVENUTA IN DATA 28.04.2023 (VEDI ALL. “T”), SI PRECISA CHE LA PORZIONE DEL RESEDE TERGAIE IDENTIFICATA NEL CATASTO TERRENI - FOGLIO 36, PARTICELLA 530 RISULTA GRAVATA DA IPOTECA GIUDIZIALE DERIVATA DA DECRETO INGIUNTIVO DEL 30/09/2019 CON REG. PART. N.2110 E REG. GEN. N.11707 E DA IPOTECA GIUDIZIALE DERIVATA DA DECRETO INGIUNTIVO DEL 21/01/2020 CON REG. PART. N.89 E REG. GEN. N.995.

MENTRE NON RISULTA PRESENTE NEL VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 31/08/2022 TRASCRITTO CON REG. PART. N.7272 E REG. GEN. N.16562. (VEDI ALL. “O”)

E NON RISULTANO PRESENTI ULTERIORI TRASCRIZIONI PER PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Infine in risposta al Quesito del GI si evidenzia pertanto che:

- i dati indicati in pignoramento consentono in definitiva l'individuazione dei beni.

4.1) “UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE”

Publicazione
ripubblicazione o ripro

L'attuale strumento urbanistico vigente nel Comune di Vernio classifica l'immobile nel seguente modo:

- *Sedimi Edificati*
- *Aree ricadenti all'interno dei centri abitati*
- *Zone territoriali Omogenee: Zone A*
- *I Tessuti Urbani: AS – Ambiti Storici o Storizzati*
- *Tipi Di Interventi: ri1 – Ristrutturazione Edilizia I*

5.1) **"CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE
AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE
E ESISTENZA O MENO DI AGIBILITA'"**

Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e della legge 26 giugno 1990 n.165, la costruzione dell'immobile oggetto di stima è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che lo stesso successivamente è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza Edilizia n.ro 58 rilasciata e ritirata in data 27 luglio 1970, presentata in data 08.07.1970 con protocollo n.5451/70 (per "costruzione di un balcone a mensola al fabbricato sito in S.Quirico Via di Casigno");
- Licenza Edilizia n.ro 57 del 17 giugno 1971 (per "costruzione di un locale deposito");
- Concessione n.ro 25 rilasciata in data 16 maggio 1977 e ritirata in data 23 maggio 1977, presentata con protocollo n.1217/77 ("per ricavare un ambiente, all'interno del proprio fabbricato sito in S.Quirico via di Casigno, da adibire a servizio igienico");
- Concessione in Sanatoria n.ro 874 rilasciata e ritirata in data 25 maggio 1981, presentata con protocollo n.1208 ("sanatoria alla licenza di costruzione n.1208/77")

Publicazione
ripubblicazione o ripro

17.06.1971 inerente la costruzione di un locale deposito”).

Successivamente a tale data non sono state reperite altre istanze edilizie depositate presso l'archivio del Comune di Vernio e non risulta alcun Certificato di Abitabilità depositato.

In riferimento alla conformità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle suddette concessioni e/o licenze edilizie si precisa che:

- 1) Rispetto allo stato legittimato rappresentato nella **Concessione n.ro 25/1977**, alcune dimensioni interne dei locali non corrispondono con lo stato esistente che si è potuto rilevare durante il sopralluogo, ma in generale la consistenza dell'immobile corrisponde con quanto licenziato;
- 2) La "veranda" o loggiato posta sul resede terzale e accessibile dal cucinotto non è stata legittimata con alcun titolo edilizio;
- 3) Il Locale Deposito Attrezzi, posto sul resede terzale corrisponde a quanto licenziato con la **Concessione in Sanatoria n.ro 874/1981** ad eccezione della struttura faticante composta la legno e lamiera ad esso addossata e descrivibile come "capanna".

Visto quanto sopra meglio descritto il sottoscritto ritiene che:

- 1) Sarà necessario depositare al Comune di Vernio apposita C.I.L.A. "**cardiva**" con un costo complessivo comprensivo di spese tecniche valutabile in **Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)**, affinché resti agli atti del comune la rappresentazione dello stato attuale degli ambienti interni all'appartamento.
- 2) Dovrà essere smantellata la "**veranda**" in quanto **non sanabile**, poiché la zona attuale di PRG **non prevede l'esecuzione di aumenti volumetrici**, così come da accertamenti e colloqui effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Vernio.
- 3) Dovrà essere smantellata la "capanna" adiacente al Locale Deposito Attrezzi, posta sul

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Sono inoltre annessi all'abitazione:

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE
Terra	resede esclusivo frontistante	= 19,80 mq. circa
Terra	resede esclusivo tergale	= 8,84 mq. circa

Le strutture portanti del fabbricato in cui è inserito l'appartamento sono in pietra e/o mattoni in laterizio, anche le pareti interne non portanti sono in laterizio ed intonacate da ambo i lati, i solai sono in latero-cemento. Le facciate esterne sono di colore giallo e si presentano ad oggi in mediocre stato di conservazione (Vedi All. "P" foto n.1-3). Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo (Vedi All."P" foto n.4), il portone di accesso all'appartamento è in legno con persiana e non blindato (Vedi All. "P" vedi foto n.1-3).

Le finiture interne dell'appartamento risultano essere le seguenti: le porte interne in legno tamburato così come il portoncino di accesso all'abitazione, che non è blindato ed è dotato di persiane in legno (Vedi All. "P" foto n.1-3). Il Bagno è rivestito fino ad un'altezza da terra di circa mt.2,00 da piastrelle in piastrelle in monocottura di colore chiaro con decorazione a fantasia ed è dotato di sanitari di tipo standard in vetroceramica di colore bianco, che sono: W.C. con cassetta esterna, Lavandino e Bidet, la doccia è di tipologia "a pavimento". Le rubinetterie sono di tipo standard e funzionanti per quanto visibile (Vedi All. "P" foto n.4-12). La pavimentazione dell'appartamento è carente ed in generale in pessimo stato di manutenzione, tanto che nel vano cucina la superficie è ricoperta con un tavolato in legno per permettere il passaggio in quanto presumibilmente sono presenti spaccature nel solaio di calpestio (Vedi All. "P" foto n.6; 21, 25). La cucina ed il suo rivestimento sono state rimosse e non risulta essere presente un impianto o per lo meno gli attacchi di quello idrico, e gas (Vedi All. "P" foto n.21-28). Alcune ampie porzioni delle pareti interne dell'appartamento risultano essere stonacate, mentre il resto è intonacato con

Publicazione
ripubblicazione o ripro

intonaco tradizionale e tinteggiatura a tempera in cattivo stato di conservazione. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte fuori traccia ed è funzionante per quanto visibile (Vedi All. "P" foto n.4-28), l'impianto idrico (del solo bagno) rispecchia le caratteristiche dell'epoca della loro realizzazione e non è dotato di certificazioni alle leggi vigenti. L'impianto di riscaldamento non è presente. La certificazione di cui L.46/90 (certificazione impiantistica) e la certificazione di cui alla L.10/91 (progetto impianto termico) nonché quella per l'impianto elettrico, non sono state comunque reperite e pertanto gli stessi nel rispetto delle normative vigenti, dovranno essere modificati e/o realizzati ex-novo e dotati di Dichiarazioni di Conformità degli impianti da parte di tecnico abilitato, per le quali può essere prudenzialmente indicata la spesa di forfettaria di Euro 2.500,00 (Duemilacinquecento/00). L'immobile nel suo complesso si trova in cattivo stato di manutenzione (Vedi All."P" inserto fotografico con schema dei punti di ripresa, foto n.1-28).

Il resede frontistante "esclusivo" non è delimitato ed è in parte pavimentato con piastrello tipo "k linker" (Vedi All."P" inserto fotografico con schema dei punti di ripresa, foto n.1-3) la restante porzione è asfaltata.

Il resede tergale è "controterra" con pareti in laterizio e/o pietra intonacate e pavimentazione sempre allo stato grezzo, e presenta una porzione di circa un metro a sinistra della porta per chi dalla cucina accede allo stesso, coperta dal solaio del piano di calpestio del resede soprastante. Anch'esso è in cattivo stato di manutenzione e come tutto il resto dell'abitazione presenta un discreto quantitativo di materiale eterogeneo di scarto in esso abbracato (es. legname, vecchi mobili rotti, ecc.) (Vedi All."P" inserto fotografico con schema dei punti di ripresa, foto n.23).

3.2) "ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' TERRORE"

Publicazione
ripubblicazione o ripro

**DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA
CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO"**

Premesso che nella precedente relazione depositata dal sottoscritto CTU veniva indicato che:

<< Non sono state riscontrate difformità fra quanto indicato nel pignoramento e quanto accertato con il sopralluogo in quanto oltre a riportare i dati dell'appartamento di cui a NCEU Foglio n.36 Particella n.254 Sub.4 al piano primo ed a quello rappresentato nel Foglio 36 Particella 254 Sub.500 al piano terra, l'atto di pignoramento recita testualmente che: "il pignoramento dovrà estendersi su tutte le adiacenze e nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e su tutto quanto sia ritenuto gravabile a norma di legge e sia di seguito introdotto, nulla escluso od eccettuato".

Pertanto anche se non puntualmente descritti nell'atto di pignoramento, ma comunque gravati da ipoteca (Vedi AR."O": CERTIFICATI DELLE INSCRIZIONI E TRASCRIZIONI RELATIVE AGLI IMMOBILI PIGNORATI (VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE)), il CTU ha tenuto in considerazione tutte le pertinenze delle due abitazioni oggetto di stima di proprietà esclusiva dell'esecutato, ovvero:

(PER L'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA – IMMOBILE "B"):

- Foglio 36, Particella 529, ente urbano (il resede tergaie)
- Foglio 36, Particella 526, ente urbano (il resede frontistrada).

(PER L'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO – IMMOBILE "A"):

- NCEU – Catasto Urbano - Foglio 36, Particella 529. (porzione del resede tergaie)
- NCEU – Catasto Urbano - Foglio 36, Particella 526. (pro quota del resede frontistrada)
- NCT – Catasto Terreni - Foglio 36, Particella 530. (porzione del resede tergaie).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

A seguito dell'avvenuta trascrizione del verbale di pignoramento immobili con registro generale n.13559 e registro particolare n.9726 del 07/12/2023 (Vedi All."Q2") si può sostenere che i dati indicati nel pignoramento consentono in definitiva l'individuazione dei beni.

Fatta eccezione per il numero civico per il quale, il sottoscritto, ha rilevato che nella visura catastale era indicato erroneamente il numero civico 24, ma in realtà il numero civico corretto è risultato il 20, come confermato dalla mappa toponomastica del Comune di Vernio (Vedi All. "V", copia mappa toponomastica e All. "V2" copia mappa toponomastica con dati catastali). Per tale motivo il sottoscritto ha provveduto a presentare all'Agenzia del Territorio apposita istanza (Vedi All. "U"), a seguito della quale è stata rettificata la Visura Catastale (Vedi All. "M1").

4.2) "UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE"

L'attuale strumento urbanistico vigente nel Comune di Vernio classifica l'immobile nel seguente modo:

- *Sedimi Edificati*
- *Aree ricadenti all'interno dei centri abitati*
- *Zone territoriali Omogenee : Zone A*
- *I Tessuti Urbani : AS - Ambiti Storici o Storicizzati*
- *Tipi Di Interventi : riI - Ristrutturazione Edilizia I*

5.2) "CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE

Publicazione
ripubblicazione o ripro

**AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E
ESISTENZA O MENO DI AGIBILITA'™**

Ai sensi e per gli effetti della **Legge 28 febbraio 1985 n.47 e della legge 26 giugno 1990 n.165**, la costruzione dell'immobile oggetto di stima è iniziata in data anteriore al **1° settembre 1967** e che lo stesso successivamente non è stato oggetto di alcuna pratica e/o istanza edilizia che ne rappresentasse uno **stato legittimo**, inoltre non è stato reperito presso gli archivi del Comune di Vernio alcun **Certificato di Abitabilità** depositato.

Visto quanto sopra meglio descritto il sottoscritto ritiene che:

- 1) Sarà necessario depositare al Comune di Vernio apposita C.I.L.A. per il completamento di tutte le rifiniture dell'appartamento, quali intonacature e verniciature interne, e ripristino di tutta la pavimentazione interna, compresa la modifica degli impianti idrico, termico e gas con particolare attenzione alla realizzazione del c.d. angolo cucina completo di tutti gli attacchi necessari il tutto ai sensi delle vigenti norme in materia impiantistica. Dovrà anche essere definito l'impianto termico, con termosifoni, caldaia e quant'altro ritenuto necessario.

Per il deposito della C.I.L.A. è valutabile un costo complessivo comprensivo di spese tecniche valutabile in **Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)**, affinché resti agli atti del comune la rappresentazione dello stato attuale degli ambienti interni all'appartamento.

6) **"INDIVIDUAZIONE IMMOBILE E FORMAZIONE DEI LOTTI"**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, ovvero entrambi gli appartamenti, di cui uno posto al primo piano dello stabile condominiale con accesso da Via Di Casigno al n.c.22 int.1 e l'altro posto al piano terra con accesso da Via Di Casigno al n.c.20, sono inseriti in

Publicazione
ripubblicazione o ripro

un comparto urbanistico residenziale, periferico ma non lontano dal "centro storico" cittadino della frazione di San Quirico di Vernio ed in particolare della piazza e del Palazzo Comunale. I beni risultano attualmente intestati al Sig. [REDACTED] e data la loro conformazione, si evince che da essi non si potrà ricavare più di due unità immobiliari, in quanto non possono ritenersi comodamente divisibili, ma eventualmente essendo "sovrapposti" potrebbe configurarsi l'ipotesi di poterli fondere insieme, nell'ottica di una ristrutturazione globale salvo riservarsi di ottenere apposito nulla osta comunale ed eseguire opere interne "importanti" quali apertura sul solaio interpiano interno e formazione di un nuovo collegamento verticale interno. Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto passa alla formazione e descrizione di N.2 (due) lotti.

LOTTO "1":

Piena proprietà in ragione di 1/1 di n.1 appartamento per civile abitazione ed annessi intestati a:

1. [REDACTED]

Descrizione LOTTO 1 :

Immobile "A" : Appartamento per civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato composto da più unità immobiliari ad uso residenziale ed è sito in frazione San Quirico del Comune di Vernio - Via Di Casigno n.c.22 interno n.1. L'appartamento è ubicato al **primo piano** del suddetto stabile composto da tre piani e più precisamente è quello con l'ingresso posto davanti alla scala per chi arriva al primo pianerottolo del vano scala condominiale. L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno, tinello, cucinotto, soggiorno, due camere, ripostiglio, bagno.

All'immobile sono inoltre annessi:

- La pro quota del **resede frontistrada** (ente urbano);

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- il **resede tergale**, ovvero terreno di natura edificabile della superficie di metri quadrati 50 (cinquanta) circa o quanti siano, posto sul lato tergale del bene oggetto di stima con accesso sia da detta proprietà che mediante **servitù di passo sulla Particella 527 del Foglio 36**;

- una **"veranda"** o **loggiate** chiuso e completamente vetrato posto sul resede tergale e comunicante con il cucinotto dell'appartamento;

- un **piccolo manufatto** insistente sul resede tergale e denunciato come **Locale Deposito Attrezzi**, adossato al quale insiste una capanna faticente composta di legno e lamiera;

- la pro quota del **terrazzino frontale** al piano primo accessibile dal **vano scala condominiale "a comune"** con l'altra U.I. immobiliare posta al piano secondo dello stesso fabbricato, così come lo stesso **vano scala**.

Il tutto risulta meglio rappresentato nelle planimetrie in scala 1:100 riportante lo stato di fatto di rilievo riscontrato al momento del sopralluogo durante le operazioni peritali (Vedi All."Q" planimetrie dei rilievi degli immobile "A" eseguiti durante il sopralluogo del 21/11/2022).

CONFINI :

Immobile "A" - L'Appartamento confina con: vano scala condominiale; proprietà Calcagnini; proprietà [REDACTED]; s.r.l. .

LOTTO "2":

Piena proprietà in ragione di 1/1 di n.1 appartamento per civile abitazione ed annessi intestati a:

1. [REDACTED]

Descrizione LOTTO 2 :

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Immobile "B" : Appartamento per civile abitazione, allo stato grezzo e privo di impianti posto al piano terra e facente parte di un più ampio fabbricato composto da più unità immobiliari ad uso residenziale sito in frazione San Quirico del Comune di Vernio, via Casigno n.20, composto da due vani, compresa la cucina, oltre servizi ed accessori e resede tergalie esclusive, il tutto con accesso dalla pubblica via tramite modesto resede esclusivo non delimitato.

Il tutto risulta meglio rappresentato nelle planimetrie in scala 1:100 riportante lo stato di fatto di rilievo riscontrato al momento del sopralluogo durante le operazioni peritali (Vedi All."Q" planimetrie dei rilievi degli immobile "B" eseguiti durante il sopralluogo del 21/11/2022).

CONFINI :

Immobile "B" - L'Appartamento confina con: vano scala condominiale; proprietà Calcagnini; proprietà [REDACTED] s.r.l. .

7) "ACCERTAMENTO SULLO STATO DEGLI IMMOBILI (SE LIBERIO OCCUPATO) "

Al momento del sopralluogo:

(LOTTO 1) L'immobile "A" è risultato arredato con la mobilia e gli oggetti di proprietà dell'esecutato il quale malgrado questo ha dichiarato durante il sopralluogo di non abitarla, in quanto la residenza dello stesso è in Vernio Località Il Gallo n.56, lo stesso è considerabile non abitato e quindi libero.

(LOTTO 2) L'immobile "B" è risultato non abitato e quindi libero, in quanto era visibilmente ancora in buona parte allo stato grezzo e/o da rifinire, quindi in generale "non abitato".

Publicazione
ripubblicazione o ripro

**8) "INDICAZIONE SULL'EVENTUALE ESISTENZA DI VINCOLI
ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ"**

Dalle informazioni reperite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vernio nella mappa che individua i beni culturali, architettonici e archeologici, e i beni paesaggistici del territorio comunale tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004, l'immobile oggetto di stima ricade nella zona:

AS - Ambiti Storici o Storicizzati Art.81 del RU, che prevede le seguenti prescrizioni :

1. Gli ambiti urbani di impianto storico o storicizzato (fino al 1954), prevalentemente residenziali, costituiscono la trama consolidata delle aree urbane e comprendono edifici o insiemi di edifici che, sia pur con caratteristiche tipologiche ed architettoniche ed edicole differenti, per la trama insediativa consolidata, la presenza di spazi ed edifici di valore storico e per la caratterizzazione degli spazi pubblici, svolgono il ruolo di centralità urbana, da mantenere e rafforzare, aumentandone la qualità complessiva, recuperando e valorizzando i caratteri peculiari degli edifici e degli spazi aperti.

2. All'interno degli Ambiti Storici, salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole del presente RU, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente e comprende le strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione; in ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie utile abitabile (Sua) minima di mq. 45. Qualora esistano già unità di Sua inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Al piano terreno degli edifici, la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali, è consentita allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per anettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi; il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione d'uso e che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze, o che compongono

Publicazione
ripubblicazione o ripro

non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare:

b. artigianale artistica e di servizio: si intendono botteghe artigiane, comunque non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza, di cui al precedente art. 30, comma 3, lettera a):

c. commerciale di vicinato: si intendono negozi fino a 300 mq di superficie di vendita, di cui alla L.R. 28/05 e s.m.i.: ai piani terra, nei limiti delle leggi e dei regolamenti vigenti, è in genere sempre consentita l'introduzione di attività commerciali (negozi, bar, ristoranti), mentre tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra:

d. direzionale e di servizio privato: si intendono gli uffici privati, gli ambulatori e gli studi medici e professionali, le strutture associative e gli sportelli bancari, i servizi per il turismo, la ricreazione e lo sport, di cui al precedente art. 30 (Td e Ts):

e. turistico ricettiva: si intendono le attrezzature ricettive, ai sensi della 42/2000 e s.m.i., di cui al precedente art. 30 (Tr):

f. di servizio pubbliche o di interesse pubblico: si intendono quelle culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria (S):

g. agricola: si intendono gli edifici necessari alla conduzione dei fondi e alle attività connesse ed integrative in caso di aumento del carico urbanistico, per cambio di destinazione d'uso e/o frazionamento, la dotazione minima di parcheggi può essere monetizzata.

3. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che ha mantenuto caratteri e tipologia tradizionale i materiali, le tecniche costruttive i caratteri e le finiture devono assicurare un elevato livello di qualità edilizia e di integrazione con il paesaggio e gli interventi devono salvaguardare i fronti edificati, l'articolazione dei prospetti delle facciate, la foggia e il genere di materiali degli edifici tradizionali, in particolare:

a. in caso di rifacimento e/o integrazione degli intonaci esistenti questi dovranno essere realizzati con tecnica tradizionale, del tipo "civile", con malta di calce o bastarda e formazione di strati in spessore variabile

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

di calce a grana fine strato a piattello seguendo l'andamento della muratura, mentre le coloriture dovranno essere adeguate alla tonalità della malta originaria o comunque facendo riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale:

b. non sono ammessi intonaci a legante plastico (es: tipo terranova plastico, sintetici, "spruzzati" e "graffiati") o con inerti quali graniglia o polvere di marmo, né rivestimenti di alcun genere, né finiture patinate, spatolate o rustiche;

c. in nessun caso è permesso asportare o non ripristinare l'intonaco su intere pareti o porzioni di esse, al fine di creare paramenti "faccia - vista" che non fanno parte della tradizione edilizia locale; in caso di rifacimento degli intonaci non dovranno essere lasciate a vista lacerti e/o elementi strutturali a vista in pietra e/o in muratura, fatti salvi gli elementi decorativi ed ornamentali eventualmente presenti ed originariamente a vista;

d. non dovranno essere modificate le caratteristiche costruttive delle strutture di copertura qualora corrisponda ad una tipologia originaria o comunque tradizionale (doppia orditura lignea e pannelle in cotto). La sostituzione di singoli elementi strutturali o l'eventuale rifacimento in caso di totale degrado deve utilizzare materiali e tecnologie originari;

e. dovrà essere mantenuto il tipo di manto esistente qualora corrisponda ad una tipologia originaria o comunque tradizionale, reintegrando i pezzi danneggiati con altri dello stesso tipo e invecchiamento; in caso di presenza di materiali incongrui, si dovrà ripristinare il tipo di manto tradizionale (coppi e embrici);

f. per la sostituzione di pluviali e gronde negli edifici a tipologia tradizionale è prescritto l'utilizzo di elementi in rame - e i serramenti esterni dovranno essere in legno verniciato a corpo o al naturale; è fatto obbligo che tutti gli infissi esterni della medesima unità d'intervento abbiano la stessa tinta e tonalità; in presenza di aperture molto grandi sono ammessi eccezionalmente infissi in acciaio, nell'ambito di un complessivo ed organico progetto che coinvolga l'intero prospetto dell'edificio; sono comunque sempre vietate le suddivisioni delle luci del tipo "all'inglese" e l'uso di vetri fumé o a specchio;

g. per i dispositivi di oscuramento si devono utilizzare tipi (scuri e persiane o portelloni in legno a battenti).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

colori ricorrenti, facendo riferimento a modelli tradizionali già utilizzati nel contesto; negli edifici non

tradizionali sono ammessi materiali diversi purché compatibili con i caratteri degli edifici, mentre non

sono comunque consentiti infissi di colore contrastante con il contesto tradizionale;

h. nel caso di restauro di facciate è obbligatorio riordinare i cavi della rete elettrica e telefonica presenti o

previsti: le condutture dell'acqua e del gas, di norma, non possono essere posizionate sulla facciata

principale e comunque opportunamente occultate;

l. devono essere mantenuti gli elementi degli edifici e degli spazi aperti di valore testimoniale, mentre le

eventuali addizioni, quando consentite, potranno essere realizzate a condizione che si proceda

all'eliminazione di eventuali "superfici" improprie, che potranno essere ricostruite secondo una

progettazione unitaria e che a loro volta siano realizzate nel rispetto dei caratteri tradizionali e utilizzando

materiali coerenti al contesto.

4. All'interno degli Ambiti Storici non sono ammessi, in quanto considerati incongrui:

- le nuove costruzioni in aggetto, tettoie di qualsiasi tipo e balconi; gli aggetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente e i balconi esistenti propri dell'organismo edificio devono essere mantenuti o ripristinati nel loro aspetto originario;

- modificare la conformazione geometrica delle coperture (inclinazione e quota delle falde) e la trasformazione in autorimesse dei fondi posti al piano terra, mentre è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca;

- nuove scale esterne, mentre scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui, potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno e intonacato, compreso il parapetto, con pianerottolo di arrivo scoperto; in alternativa potranno essere adottate soluzioni esteticamente più leggere, anche in struttura metallica, con parapetto a ringhiera in ferro verniciato di disegno semplice;

- architravi o archi in cemento nelle aperture, negli edifici che non ne hanno;

- canne fumarie prefabbricate in cemento o materiale analogo; i nuovi camini dovranno essere

Publicazione
ripubblicazione o ripro

caratteristiche materiche e formali di quelli esistenti di fattura tradizionale:

- gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne esistenti;

- persiane in alluminio anodizzato color ottone o argento;

5. Negli ambiti Storici sono altresì consentite le opere di cui al DPR 23 novembre 2005, n. 62/R e le trasformazioni edilizie tese a migliorare il funzionamento complessivo nel rispetto dei caratteri storici degli spazi e degli edifici (**Vedi All."R"**).

9) **"ACCERTAMENTO SULL'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE (IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE; EVENTUALI SPESE STAORDINARIE GIA' DELIBERATE E SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI)"**

Alla data del 21.11.2022, è stata rilevata la **non** esistenza di un Condominio legalmente costituito, pertanto **non** esistono oneri o vincoli di natura condominiale.

10) **"ESISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)"**

Dalle ricerche esperite presso i preposti uffici Comunali e Regionali non è stato reperito alcun **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** per entrambi gli immobili di proprietà dell'esecutato. Gli stessi quindi dovranno essere redatti da tecnico specializzato per procedere all'assegnazione dell'immobile con un costo presunto per ogni immobile comprensivo delle spese tecniche di circa **Euro 200,00 (duecento/00)**.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

11) **“DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE”:**

a) **“CRITERIO DI STIMA”**

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data del “presente”. Il criterio di stima adottato, sarà la ricerca del più probabile Valore di Mercato con relativo valore venale dell'immobile.

Per la determinazione del valore del bene da sottoporre alla vendita, e quindi per la determinazione del prezzo a base d'asta, il sottoscritto ha tenuto conto dei criteri ed elementi appreso riassunti e ha compiuto una serie di operazioni come segue:

a. Ho eseguito un rilievo dettagliato di tutti i vani principali, degli accessori e delle pertinenze, elaborato i dati raccolti ho determinato le superfici reali e/o convenzionali di ogni singola unità immobiliare.

b. Ha compiuto un'indagine di mercato per individuare i più probabili Prezzi unitari di mercato relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ho tenuto conto dei prezzi di mercato forniti dall'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate** relativi al Comune di Vernio (**Vedi All."S"**), in base alla propria esperienza personale, ha elaborato i prezzi medi base, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso determinando i prezzi unitari di applicazione. In particolare per le **abitazioni di tipo economico** in stato conservativo **“normale”** l'Osservatorio nel **primo semestre dell'anno 2022** indica un valore di mercato che va **da un minimo di €/mq. 850 ad un massimo di €/mq. 1.250** (**Vedi all."S"**).

c. Ha tenuto in considerazione l'età e lo stato di conservazione dell'immobile, la qualità dei materiali di finitura, le dotazioni impiantistiche, grado di funzionalità e

Publicazione
ripubblicazione o ripro

l'orientamento e la luminosità, le caratteristiche della zona in cui è ubicato, la viabilità e le opere di urbanizzazione.

- d. Durante la stima ho considerato anche l'incidenza relativa al costo della eventuale richiesta di certificazione inerente alle certificazioni di cui alla L.46/90 (Certificazione Impiantistica) e la certificazione di cui alla ex L.10/91 (Progetto Impianto Termico) e ho ricavato il valore venale netto di mercato; ed infine ho calcolato il valore da assoggettare a base d'asta secondo i criteri di cui all'Art. 568 c.p.c .

Pertanto considero quanto sopra meglio specificato il sottoscritto ritiene congruo un Costo Unitario Medio pari a 850,00 €/mq .

Il Valore a base di asta sarà dato dal valore venale svalutato di una giusta percentuale, che normalmente oscilla fra il 10% ed il 40%, che nel nostro caso sarà applicabile in base ai criteri sopra esposti, ottenendo così il più probabile valore di mercato da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile in esame ed è individuabile nella fascia del **30 %**.

Sarà a discrezione del Giudice diminuire il valore determinato al fine di allettarne l'acquisto od aumentarlo a seconda dell'epoca più o meno lontana della data di riferimento della presente valutazione.

b) "STATO DI CONSERVAZIONE"

Entrambi gli appartamenti al momento del sopralluogo risultavano in cattivo stato di conservazione in particolare l'appartamento al piano terra in quanto visibilmente dismesso, ed in particolare nella cucina sia il pavimento che le superfici verticali dovevano essere ancora rivestite e/o intonacate. Per entrambi gli appartamenti l'impianto elettrico, idrosanitario e termico è sottotraccia e funzionanti per quanto visibile ma con caratteristiche

Publicazione
ripubblicazione o ripro

dell'epoca della sua realizzazione e gli stessi è comunque da revisionare e/o integrare in anche in funzione del completamento delle opere edilizie da eseguire nello specifico al piano terreno. Tutte le pareti interne abbinano di imbiancatura sia al piano terra che al piano primo, ed in diverse porzioni del piano terra dovrà essere anche ripristinato lo strato di intonaco. Gli infissi esterni (finestre) sono in legno verniciato di colore legno con vetro singolo mentre le persiane esterne sono in legno verniciato di verde scuro. Il tutto in cattivo stato di manutenzione. L'appartamento al piano terra non ha un vero e proprio portoncino di ingresso ma una portafinestra a vetri ed una persiana.

c) **"CALCOLO DELLA SUPERFICIE"**

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DA ADOTTARE COME
PARAMETRO COMMERCIALE.**

CALCOLO DELLE SUPERFICIE CONVENZIONALI

(LOTTO 1) IMMOBILE "A" (AL PIANO PRIMO):

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE	
			DESTINAZIONE	COMMERCIALE	
Primo	Soggiorno	Mq.	1,00	Mq.	12,52
Primo	Cucinotto	Mq.	1,00	Mq.	2,41
Primo	Tirello	Mq.	1,00	Mq.	13,98
Primo	Bagno	Mq.	1,00	Mq.	5,47
Primo	Ripostiglio	Mq.	1,00	Mq.	4,37
Primo	Ingresso-Dis.	Mq.	1,00	Mq.	4,65
Primo	Camera	Mq.	1,00	Mq.	10,10

Publicazione
ripubblicazione o ripro

€ 73.695,00 -

(pratiche certificazioni e progetto impianti)	€ 1.250 -
(redazione n.1 A.P.E. per procedere al trasferimento)	€ 200 -
(spese tecniche pratiche edilizie n.1 CILA)	€ 1.500 -
(spese tecniche per gli aggiornamenti delle planimetrie catastali)	€ 300 -
(spese imposte gravanti sui beni)	€ 441 =
TOTALE	€ 70.004,00

VALORE VENALE A BASE D'ASTA "LOTTO 1"

€ 70.004,00 x 0,80 = € 56.003,20

(Cinquantaseimilatre/20)

Arrotondabile ad

€ 56.000,00

(Cinquantaseimila/00)

Si precisa che l'abbattimento del valore venale pari al 20% è stato calcolato in base allo stato d'uso e manutenzione; pari al 3% l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali; pari al 2% la garanzia per eventuali vizi occulti; lo stato di occupazione pari al 1% e per i costi presunti relativi alle certificazioni sugli impianti e l'eventuale adeguamento dei medesimi 2%.

VALORE VENALE DEL "LOTTO 2"

Immobile "B" : (Mq. 36,01 x €/mq. 850,00) = € 30.608,00

(Euro Trentamila seicentoottotto/00)

VALORE VENALE DEL LOTTO CON DETRAZIONE DELLE SPESE:

€ 30.608,00 -

(pratiche certificazioni e progetto impianti)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

(redazione n.1 A.P.E. per procedere al trasferimento)	€ 200 -
(spese tecniche pratiche edilizie n.1 CILA)	€ 1.500 -
(spese tecniche per gli aggiornamenti delle planimetrie catastali)	€ 300 -
<u>(spese imposte gravanti sui beni)</u>	<u>€ 441 =</u>
TOTALE	€ 26.917,00

VALORE VENALE A BASE D'ASTA

€ 26.917,00 x 0,80 = € 21.533,60

(Ventunomilacinquecentotretatre/60)

Arrotondabile ad

€ 22.000,00

(Ventiduemila/00)

Si precisa che l'abbattimento del valore venale pari al 20% è stato calcolato in base allo stato d'uso e manutenzione; pari al 3% l'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali; pari al 2% la garanzia per eventuali vizi occulti; lo stato di occupazione pari al 1% e per i costi presunti relativi alle certificazioni sugli impianti e l'eventuale adeguamento dei medesimi 2%.

DETERMINAZIONE DELLA QUOTA SPETTANTE

Si premette che il valore complessivo del bene è stato determinato in

Euro 56.000,00 per il LOTTO 1 (immobile A)

Euro 22.000,00 per il LOTTO 2 (immobile B)

e che il Sig. [REDACTED] (esecutato) è proprietario della quota di 1/1 della piena proprietà di entrambi i lotto, pari ad un totale di **78.000,00**

per cui si avrà:

78.000,00 / 1 = Euro 78.000,00 .

Premesso quanto sopra si otterrà il seguente valore spettante alla quota,

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

VALORE VENALE LOTTO 1

€ 56.000,00

(Cinquantaseimila/00)

VALORE VENALE LOTTO 2

€ 22.000,00

(ventidueemila/00)

IL VALORE VENALE DELLOTTI

Il **valore venale del Lotto 1** che consiste in un appartamento ad uso civile abitazione posto in località San Quirico nel Comune di Vernio in Via Di Casigno n.c.22 interno n.1 al primo piano è, **determinato nel valore del Lotto 1 pari ad Euro 56.000,00**, ed il **valore venale del Lotto 2** che consiste in un appartamento ad uso civile abitazione posto in località San Quirico nel Comune di Vernio in Via di Casigno n.c.20 al piano terra, è **determinato nel valore del Lotto 2 pari ad Euro 22.000,00**.

GLI IMMOBILI SARANNO MESSI ALL'ASTA O ALIENATI NELLO STATO DI FATTO ATTUALE, COSÌ COME PERVENUTI E POSSEDUTI PER LA "PIENA PROPRIETÀ" DAL SIG. ██████████ CON TUTTE LE SERVITÙ E DIPENDENZE EVENTUALMENTE ESISTENTI.

IL TUTTO A DEVASIONE DELL'INCARICO RICEVUTO.

Il C.T.U.

Geom. Roberto Rindi

Prato, 23 dicembre 2022

Allegati:

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- all A - incarico 26-09-2022
- all B - raccomandata e pec del 5-10-2022
- all C - email legale eseguito del 9-11-2022
- all D - raccomandata sopralluogo del 21-11-2022
- all E - pec sopralluogo 21-11-2022
- all F - rilievo degli immobili del 21-11-2022
- all G - elenco subalterni e elaborato planimetrico catastale
- all H - estratto di mappa
- all I - visura catastale sub 4 particella 254 foglio 36
- all I2 - visura catastale particella 530 foglio 36-Catasto Terreni
- all L - planimetria catastale sub 4 particella 254 foglio 36
- all M - visura catastale sub 500 particella 254 foglio 36
- all M1 - visura catastale corretta sub 500 particella 254 foglio 36
- all N - planimetria catastale sub 500 particella 254 foglio 36
- all O - ispezioni ipotecarie
- all O1 - ispezioni ipotecarie (integrazione)
- all P - documentazione fotografica del 21-11-22
- all Q - atto di cessione Notaio La Gamba anno 2001
- all R - estratto cartografia PRG
- all S - valori OMI
- all T - verbale d'udienza del 28-04-2023
- all U - Istanza Agenzia del Territorio rettifica NC
- all V - copia mappa toponomastica
- all V2 - copia mappa toponomastica con dati catastali

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione