

Chiara Santi
architetto

TRIBUNALE DI PRATO
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE: DOTT. CAPANNA ENRICO

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G. 22/2023

DATA ISCRIZIONE: 02 Marzo 2023

DATA UDIENZA: 12 Ottobre 2023 ore 11.00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE:

DEBITORI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE: ISVEG di Prato - Via f.lli Giachetti, 35 - 59100 PRATO
(PO) - pratoimmobiliari@isveg.it

PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE

La sottoscritta Architetto Chiara Santi, con studio in Prato, Via Francesco Ferrucci, nc. 69 int. 3, in data 09/05/2023 era stata nominata CTU relativamente al procedimento in epigrafe, con l'incarico di rispondere ai quesiti (indicati nel documento riportante

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e662dfb8



Chiara Santi
architetto

l'elenco dei compiti dell'Esperto ex art. 569 C.P.C. allegato alla procedura concernenti essenzialmente l'individuazione e la stima del bene oggetto dell'Atto di Pignoramento. Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito (deposito lettera per accettazione di incarico in data 11/05/2023 nel punto di accesso del Processo Civile Telematico), la sottoscritta provvedeva alla raccolta dei documenti e degli Atti di Causa dalla Cancelleria Telematica del Tribunale di Prato e successivamente fissava l'inizio delle operazioni peritali; veniva comunicato per pec il giorno 7/06/2023 alle ore 9.00, in tale data non è stato possibile l'accesso (vedi verbale - All.1); successivamente è stato comunicato il giorno 26/06/2023 alle ore 15.00 presso l'unità immobiliare oggetto del Procedimento, ovvero appartamento per civile abitazione posta al piano primo e secondo di piccola palazzina plurifamiliare posta in Comune di Vernio (PO), località La Storaia, Via dell'Appennino, nc. 218.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte in ampia collaborazione, non erano presenti gli esecutati, era presente la _____ come descritto nella narrativa ed era presente il Geometra Trappoloni Alessio in rappresentanza della Is.Ve.g. di Prato. Come da prassi esecutiva, venivano comunicate, nelle forme di rito ai creditori precedenti; alla creditrice _____ - invio di pec al seguente indirizzo:

_____ . Agli esecutati _____

_____ , invio di _____

raccomandata con ricevuta di ritorno, a _____

recapito postale presso _____

_____ . Invio di raccomandata con ricevuta di ritorno alla Sig.ra _____

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e6f2dfb8



Chiara Santi
architetto

, in qualità di conduttrice l'immobile in oggetto a seguito di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 06/12/2013 con n. 10719) - All. 1/bis; fissando, data e ora per l'avvio delle operazioni peritali presso l'unità immobiliare oggetto del Procedimento. Nei giorni successivi ho ricevuto comunicazione da parte della Pretura di Lugano che mi invitava a notificare la comunicazione agli esecutati tramite il Consolato Italiano (vedi - All. 1/ter). In data 13/07/2023 la sottoscritta si recava dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Prato per notificare con urgenza l'atto agli esecutati

(All. 1/quarter Copia dell'atto trasmesso al Consolato Generale d'Italia in Lugano e notificato dall' U.G. del 14/7/2023 sia al

).

In data 26/06/2023 ore 15,00, come comunicato alle parti e al Custode mi sono recata presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, erano presenti: il Geom. Trappoloni Alessio della Is.Ve.G. S.r.l., nominata dal Tribunale di Prato quale custode del compendio immobiliare oggetto di esecuzione; la Sig.ra

, in qualità di conduttrice l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, a seguito di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 06/12/2013 con n. 10719. Nell'abitazione era presente anche il compagno della Sig.ra

Si procedeva al regolare accesso all'unità immobiliare (All. 2 verbale di accesso); venivano eseguiti l'esame dello stato dei luoghi, le riprese fotografiche occorrenti e il rilievo necessario per gli accertamenti richiesti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e6f2dfb8



Chiara Santi
architetto

La sottoscritta provvedeva poi alla raccolta e all'esame della documentazione, in parte già acquisita e necessaria per la risposta ai quesiti in modo da elaborare correttamente le singole parti della relazione.

La sottoscritta ha, in particolare, provveduto a:

- Acquisire presso gli archivi edilizi del Comune di Vernio gli Atti Autorizzativi edilizi ed i relativi elaborati grafici che ne hanno determinato la conformità urbanistico-edilizia;
- Effettuare le visure presso l'Agenzia delle Entrate di Prato, sportello visure catastali, per verificare la conformità dello stato dei luoghi con le planimetrie depositate;
- Effettuare l'acquisizione dell'Atto di Compravendita del bene immobiliare oggetto del Procedimento;
- Effettuare ricerche e visure presso l'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti di affitto/comodati o locazioni eventualmente in essere sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- Effettuare visure di iscrizioni e Trascrizioni all'Agenzia del Territorio di Prato, Servizio Pubblicità Immobiliare, per aggiornamento delle visure in atti di causa;
- Redazione ed allestimento della relazione fotografica con planimetrie ed indicazione dei punti di ripresa delle immagini.

Esaminati gli Atti di Causa e tutte le documentazioni acquisite e prodotte sopra elencate, la sottoscritta provvedeva alla stesura della presente relazione con la

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e6f2dfb8



Chiara Santi
architetto

risposta ai quesiti e che sarà trasmessa alle parti come da prassi esecutiva secondo le scadenze fissate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il 26.07.2023 è stata inviata la Bozza di Relazione di CTU secondo le seguenti modalità: tramite pec all'avv.to | per la parte creditrice e copia cartacea agli esecutati a mezzo di U.G. tramite il Consolato Italiano in Lugano (All.16_copia della bozza della pec inviata al legale del creditore precedente). Per l'esecutato la bozza è stata notificata con prot 19532 del 22/08/2023 e quindi ricevuta dallo stesso (All.17_copia dell'avvenuta notifica inviata tramite U.G. il 26.7.2023 e prot. al n. 19532 del 22/8/2023). Per l'esecutata

copia della non avvenuta notifica per irreperibilità del destinatario (All.18_copia della non avvenuta notifica inviata tramite U.G. il 26.7.2023 e prot. al n. 20453 del 05/09/2023).

Trascorso il termine fissato per le osservazioni delle Parti, fissato per il 12.09.2023, senza che le stesse venissero ricevute, la sottoscritta provvedeva alla stesura definitiva della relazione con la risposta ai quesiti.

RISPOSTA AI QUESITI – (riferimento all'elenco dei compiti dell'Esperto ex art. 569 C.P.C)

- 1) **Verifica della completezza della documentazione allegata all'istanza di vendita. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Acquisizione delle mappe censuarie e dell'atto di provenienza ultraventennale**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e6f2dfb8



Chiara Santi

architetto

La documentazione presente agli Atti, visionata dalla sottoscritta con il punto di accesso al Processo Civile Telematico, risulta completa; in particolare è presente la Certificazione Notarile Attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (ai sensi della L.302/98) a cura del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo datata 11/04/2023 riportante l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nel ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento.

Sul bene oggetto di Pignoramento, come riportato nella Relazione Notarile di cui sopra e nelle ispezioni ipotecarie aggiornate (All. 3 e 3/bis), esistono precedenti iscrizioni e trascrizioni e precisamente:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio Lops Andrea repertorio n. 312451 stipulato in data 20 Dicembre 2004 ed iscritta presso gli Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Prato (PO) in data 24 Dicembre 2004 al numero registro generale 17089 e numero particolare 4519 a favore della Banca Toscana S.p.a. con sede in Firenze, cod. fisc. 05272250480, domicilio ipotecario eletto in Prato, Viale Montegrappa, nc. 278/c, per capitale di €. 150.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di €. 300.000,00, durata 30 anni, a carico di _____, nato a _____, per i diritti pari a ½ di piena proprietà, _____, nata a _____, il _____, cod. fisc. _____; per i diritti pari a ½ di piena proprietà su immobile riportato al NCEU del Comune di Vernio al foglio 3 particella 307 sub. 502 (All. 3).

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e6f2dfb8



Chiara Santi
architetto

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare** notificato il 6 Febbraio 2023 a mezzo Ufficiale Giudiziario Tribunale di Prato Repertorio n. 246 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Prato (PO) in data 17 Marzo 2023 al numero generale 3058 e al numero particolare 2149 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli, cod. fisc. 05828330638 a carico di _____, nato a Piombino (LI) in data 14 Ottobre 1975, cod. fisc. _____; per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, _____, nata a Prato, il _____, cod. fisc. _____ per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà su immobile riportato al NCEU del Comune di Prato al foglio 3 particella 307 sub. 502 (All. 3/bis).

Si precisa che: L'immobile riportato al NCEU al foglio 3 particella 307 sub. 502 deriva dalla soppressione ed unione degli immobili riportati al NCEU al Foglio 3 particella 307 subalterno 1 e nel NCEU al foglio 3 particella 307 subalterno 2.

Per il ventennio preso in esame i beni di cui al Foglio 3 particella 307 subalterno 1 e 2 sono stati oggetto di:

- **Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** atto tribunale di Firenze del 17 maggio 2007 repertorio n. 5429 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 25 settembre 2001 al numero generale 10853 e al numero particolare 6270 a favore di Massa Dei Creditori Del Fallimento Gruppo I.f.s. Srl con sede Bagno A Ripoli (FI) C.fisc. 02178950487, a carico di Gruppo I.f.s. srl con sede in Bagno a Ripoli (FI) cod. fisc. 02178950487 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su i beni riportati al NCEU al foglio 3 particella 307, subalterni 1 e 2.

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e6f2dfb8



Chiara Santi
architetto

La sottoscritta ha acquisito, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, la visura catastale (All. 4) e la planimetria catastale (All. 5) dell'unità immobiliare oggetto della presente Procedura, in particolare la planimetria catastale dell'unità immobiliare a destinazione ufficio datata 13/09/2004 con prot. PO 0056346.

In riferimento all'atto di provenienza ultraventennale si precisa che gli esecutati Sig. Pierini Daniele e Storai Tatiana hanno acquisito la proprietà identificata al N.C.E.U. del Comune di Prato al foglio 3, particella 307 subalterno 502 con Atto di Compravendita del 20/12/2004 repertorio n. 312450/18060 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 24 dicembre 2004 al numero di registro generale 17083 e numero di registri particolare 9500 da Immobiliare Tavianella Sas di Bellucci Mario &C con sede in Vaiano (PO) cod. fisc. 01716520976 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Vernio oggetto della presente procedura. (All. 6).

2) Descrizione dell'immobile oggetto dell'Atto di Pignoramento con indicazione dell'ubicazione, della consistenza e dei dati catastali

Oggetto dell'atto di Pignoramento è il seguente bene immobile per il quale gli esecutati Sig. _____, nato _____, cod. fisc. _____ per i diritti pari a ½ di piena proprietà e _____, nata a Prato, il 28 Agosto 1975, cod. fisc. _____ per i diritti pari a ½ di piena proprietà, ne detengono la piena proprietà:

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e662dfb8



Chiara Santi
architetto

- Unità immobiliare a destinazione civile abitazione sita nel Comune di Vernio, provincia di Prato, al foglio 3 part. 307 sub. 502, categoria A/03, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 130 mq, rendita € 371,85 (All. 5 – planimetria catastale; All. 4 – visura storica dell'immobile).

L'immobile in oggetto è pervenuto agli esecutati con Atto di Compravendita del 20/12/2004 repertorio n. 312450/18060 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 24 dicembre 2004 al numero di registro generale 17083 e numero di registri particolare 9500 da Immobiliare Tavianella Sas di Bellucci Mario &C con sede in Vaiano (PO) cod. fisc. 01716520976 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Vernio oggetto della presente procedura. (All. 6).

Il bene oggetto della Procedura è costituito da un'unità immobiliare ad uso civile abitazione con accesso da vano scala condominiale dalla Via dell'Appennino nc 218 in Comune di Vernio, in località La Storaia. L'edificio è posto in una zona di collina, in area isolata e caratterizzata da edifici dislocati per lo più sulle vie traverse rispetto alla strada principale di Via dell'Appennino.

L'immobile è posto al piano primo e secondo di una piccola palazzina plurifamiliare complessivamente le unità immobiliari che costituiscono la palazzina sono quattro, compreso il bene in oggetto.

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e6f2dfb8



Chiara Santi

architetto

L'edificio ha caratteristiche costruttive ed estetiche tipiche degli anni '50, è una palazzina di forma quadrata con tetto a padiglione ed è dislocata su tre piani fuori terra oltre parziale piano interrato di proprietà dell'unità immobiliare posta al piano terra.

L'appartamento oggetto di pignoramento è collocato al piano primo e secondo di detta palazzina suddivisa in più unità immobiliari; ad esso fa parte anche un locale a lavanderia in piano ammezzato accessibile dal pianerottolo della scala di collegamento interna di proprietà tra piano primo e secondo oltre a un vano sottotetto anch'esso accessibile dal piano secondo della scala interna di collegamento. L'unità immobiliare è raggiungibile dalla rampa di scale condominiale al piano terra posta all'ingresso a comune prospiciente la Via dell'Appennino. Le facciate risultano intonacate, le aperture sono decorate con cornici e davanzale sagomato e pitturato, gli infissi esterni sono in legno e sono dotati di persiane sempre in legno. La gronda è in cemento sagomata e pitturata.

Dalla scala condominiale posta al piano terra si accede al piano primo, l'accesso all'unità immobiliare è sulla sinistra dello stesso vano scala percorrendo la scala in salita. Dall'ingresso di mq. 1,35 si ha accesso, di fronte alla zona pranzo/cottura (superficie utile mq 16,46) dotata di terrazzo privato accessibile da porta finestra e piccolo ripostiglio 'a muro'. Sulla sinistra dall'ingresso all'abitazione si ha accesso al vano scala di collegamento che conduce al piano ammezzato e al piano secondo. Dalla zona pranzo/cottura si ha accesso al soggiorno (superficie utile 14,02 mq) e da questo al bagno/servizio igienico (superficie utile 4,52 mq) attrezzato con wc, bidet, lavabo e doccia.

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e6f2dfb8



Chiara Santi
architetto

Al piano ammezzato dal pianerottolo si accede al locale lavanderia (superficie utile 3,57 mq), dotato di piccola finestra con aereazione diretta all'esterno. Al piano secondo si ha il disimpegno notte che conduce alle due camere (superficie utile camera 1 pari a 17,30 mq, superficie utile camera 2 pari a 13,93 mq) e il bagno (superficie utile 3,27 mq) dotato di wc, bidet, lavabo e doccia. Sempre dal disimpegno notte si ha accesso tramite porta di collegamento e piccola rampa di gradini a un locale sottotetto utilizzato come ripostiglio (calcolo superfici utili - All. 7).

L'immobile sopra descritto presenta un mediocre stato conservativo e manutentivo e risulta in uno stato generale di incuria, ha finiture interne eseguite con materiali semplici e di usuale qualità. I pavimenti di tutta l'abitazione sono in mattonelle di ceramica sia al piano primo che al piano secondo; i rivestimenti e pavimenti dei bagni anch'essi in materiale ceramico di ordinaria qualità. Le porte interne sono in tamburato effetto noce. Gli infissi esterni sono in legno e non sono in buono stato manutentivo. In relazione agli impianti in generale; l'impianto idrico-sanitario dei due bagni risulta in apparente normale condizione, per quanto riportato verbalmente anche dagli occupanti; l'impianto di riscaldamento è a radiatori in alluminio alimentati da caldaia a GPL installata nel resede. Sono presenti delle stufe a pellet probabilmente in sostituzione o a integrazione dell'impianto esistente per il riscaldamento degli ambienti. L'impianto elettrico che alimenta punti luce/prese etcc, risulta visivamente in normali condizioni ma con dotazioni tipiche dell'epoca di ristrutturazione generale del fabbricato avvenuta tra il 2001 e il 2004 circa.

3) Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel Pignoramento.

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e6f2dfb8



Chiara Santi
architetto

Il bene oggetto del Pignoramento è correttamente individuato nella documentazione presente agli Atti.



4) Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni/correzioni/redazioni per l'aggiornamento del Catasto

L'unità immobiliare oggetto dell'Atto di Pignoramento è regolarmente accatastata, come riportato al precedente punto 2). Dai rilievi eseguiti si riscontra la sostanziale conformità del bene oggetto del presente Procedimento con quanto riportato nelle planimetrie catastali.

5) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Ad oggi il territorio comunale di Vernio è soggetto alla disciplina pianificatori del Regolamento Urbanistico vigente approvato con D.C.C. n. 30 del 16.09.2014 pubblicato sul B.U.R.T. N. 42 del 22.10.2014 aggiornato con D.C.C. n. 6 e 7 del 05.02.2015. Con Delibera di Giunta n. 28 del 11 marzo 2021 è stato approvato il documento di avvio del procedimento per il Piano Operativo comunale di Vernio, ai sensi della L.R.65/2014, che andrà a sostituire, una volta approvato, il Ru vigente. Ma attualmente il POC non è stato adottato dal Consiglio e pertanto la disciplina pianificatoria vigente è quella del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 30 del 16.09.2014 pubblicato sul B.U.R.T. N. 42 del 22.10.2014 aggiornato con D.C.C. n. 6 e 7 del 05.02.2015 come precedentemente descritto.



Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975



Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e6f2dfb8



Chiara Santi
architetto

L'unità immobiliare oggetto del Procedimento per il Regolamento Urbanistico vigente è classificata con i seguenti parametri: tipo d'intervento ri2 (ristrutturazione edilizia) – AC ambito di assetto consolidato – parte del territorio A (All. 8).

Nella località in cui insiste il fabbricato oggetto della presente esecuzione, la Storaia, non ci sono vincoli paesaggistici imposti con decreti ministeriali, in tutta la frazione sono presenti solo vincoli derivati da disposizione di legge (D.Lgs.42/2004 art 142 che recepisce le disposizione ex legge Galasso) per la presenza di boschi, fiumi o laghi. Nel caso particolare dell'edificio di interesse, non si rileva la presenza di questi elementi generatori di vincolo.

6) Verifica della conformità del bene alle autorizzazioni o concessioni amministrative e dell'esistenza o meno di dichiarazioni di abitabilità

In riferimento all'unità immobiliare oggetto del Procedimento, sono state eseguite le ricerche presso l'Archivio Generale del Comune di Vernio in merito agli atti autorizzativi presentati.

Le ricerche effettuate hanno dato i seguenti esiti:

- Concessione Edilizia n. 2745 del 19/10/2001 – PE C/3617 intestata a Soc. Imm. Tavianella SAS ("RECUPERO DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE CON AUMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI, IN LOC: LA STORAIA") (All. 9);
- PE - I/1551 intestata a Bellucci Mario, amministratore Soc. Imm. Tavianella SAS ("Variante in corso d'opera ai sensi dell'Art. 142 della L.R. n. 01/2005 relativa alla precedente C.E. n.2745 del 19/10/2001") e Comunicazione di Fine Lavori prot. 11713 del 20/10/2005 (All. 10).

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e6f2dfb8



Chiara Santi
architetto

- CILA prot. 4653 del 14/6/2011 – PE L/49 "Comunicazione attività edilizia libera ai sensi dell'Art.6, comma 2, lettera a) del D.P.R.n.380/2001 nella frazione di Montepiano, Via dell'Appennino n.218" intestata a ; (All. 11).

Dai rilievi eseguiti si riscontra la sostanziale conformità del bene oggetto del presente Procedimento con quanto riportato nella documentazione allegata agli atti autorizzativi e nello specifico allo stato di progetto allegato alla Variante in corso d'opera ai sensi dell'Art. 142 della L.R. n. 01/2005 relativa alla precedente C.E. n.2745 del 19/10/2001 – PE – I/1551 (All.12). Si è riscontrato un errore di scrittura su una misura del vano soggiorno (380 cm), legata a un evidente errore grafico di scrittura dal momento che al piano camera sovrastante tale misura (355 cm) è correttamente riportata come da misura rilevata dallo strumento di misurazione.

In merito a leggere differenze dimensionali riscontrate in sede di rilievo ai sensi del dispositivo dell'art. 34bis comma 1. del Testo unico dell'edilizia DPR 380/2001 si dichiara che tali differenze non costituiscono violazione edilizia poiché contenute nel limite del 2% (tolleranza dimensionale) rispetto alle misure previste nei citati titoli abilitativi.

Si rileva che l'immobile oggetto della procedura è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (All. 12_bis) che ha però scadenza a breve, il 03/12/2023 e che per consentirne la vendita è obbligatorio eventualmente redigerlo nuovamente presso i competenti uffici. Detto elaborato si stima avere un costo di circa 250,00 €.

7) Possibilità di divisione in lotti del bene pignorato

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e6f2dfb8



Chiara Santi
architetto

Il bene oggetto dell'Atto di Pignoramento risulta costituito da un'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo e secondo di una piccola palazzina per civile abitazione con accesso dalla Via dell'Appennino, nc. 218 nel Comune di Vernio. Detto bene è da considerarsi indivisibile.

8) Divisibilità dei beni pignorati pro-quota e formazione dei singoli lotti

Il CTU, letto l'atto di Pignoramento e verificato il Contenuto della nota di trascrizione ritiene di affermare che l'immobile oggetto della presente perizia non è pignorato pro-quota ma per intero.

Gli esecutati Sig. _____, nato a _____, in data _____, cod. fisc. _____ e _____, nata _____, il _____, cod. fisc. _____

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, ne detengono la piena ed esclusiva proprietà del bene oggetto dell'atto di Pignoramento.

9) Stato di occupazione dell'immobile pignorato. Acquisizione del titolo legittimante il possesso e valutazione dello stesso in riferimento alla procedura

La sottoscritta ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Prato, con il funzionario competente e a seguito di istanza depositata (All. 13), la ricerca di contratti di affitto o di comodati d'uso riferiti all'unità immobiliare oggetto dell'Atto di Pignoramento e di proprietà dell'Esecutata; risulta essere presente un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo registrato con prot. 10719 del 6/12/2013 tra gli esecutati (Sig. l _____ e Sig.ra _____) e la Sig.ra _____ (All. 13).

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e662dfb8



Chiara Santi
architetto

Come riportato nel verbale di accesso del Custode, l'unità immobiliare risulta attualmente occupata dalla Sig.ra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10) Acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale nel caso in cui l'immobile risulti occupato da coniuge separato o da ex coniuge del Debitore Esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'unità immobiliare non rientra nella casistica del Quesito.

11) Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sui beni pignorati a carico dell'acquirente da cancellare e regolarizzare dalla Procedura, con quantificazione del costo.

Sul bene oggetto dell'Atto di Pignoramento non sussistono vincoli di tutela artistica o storica, alberghiera, di inalienabilità o indivisibilità. Non esistono vincoli od oneri giuridici ad eccezione delle iscrizioni e trascrizioni riportate nella Certificazione Notarile allegata agli Atti come da dettaglio descrittivo di cui al precedente punto 1).

I costi da sostenere per la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli registrate ed elencate al precedente punto 1) sono stimabili in un importo pari a circa:

- 94,00 € per la cancellazione dell'iscrizione relativa all'ipoteca giudiziale quali costi di cancelleria e tasse oltre allo $0,5\% \times (141.262,45\text{€}) = 706,31\text{€}$ (percentuale del debito che ha causato l'ipoteca giudiziale);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e6f2dfb8



Chiara Santi
architetto

- € 59,00 (importo comprensivo di emolumenti e diritti PRA: € 27 + Imposta di bollo: € 32) per la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In totale i costi totali relativi alle iscrizioni/trascrizioni sul bene oggetto di pignoramento ammontano a circa €. 859,31 escluso le spese notarili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12) Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Esistenza di diritti demaniali o usi civici

Il bene oggetto dell'Atto di Pignoramento risulta libero da vincoli o oneri di natura condominiale.

Le unità immobiliari in oggetto non sono soggetta a diritti demaniali o usi civici.

13) Valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato

L'unità immobiliare è stata valutata con il metodo comparativo analogico basato sui valori attuali di mercato, sui prezzi unitari a metro quadrato e su ogni altro costo accertabile, reputato come procedimento più attendibile. Tale criterio si basa sul rilevamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare nella zona al fine di individuare il più probabile valore dei beni in analisi.

Ai prezzi unitari si operano mediazioni e correzioni con indici determinati in base alle caratteristiche soggettive, alla vetustà dei beni, alla reale redditività, alle condizioni di manutenzione e conservazione del fabbricato e delle singole unità immobiliari e la possibilità di godimento delle stesse.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e662dfb8



Chiara Santi

architetto

Nella fattispecie, i prezzi di immobili con caratteristiche simili a quanto oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati individuati mediante ricerche ed indagini sul posto, mediante indagini di mercato su immobili in vendita nella zona in esame, rilevando che immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili all'unità immobiliare oggetto di valutazione hanno un valore di €/mq che oscilla da un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo di 650,00 €/mq.

A supporto delle indagini eseguite, è stata esaminata anche la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione, relative alla zona in esame, fornisce, in riferimento al secondo semestre del 2022 (ultimo periodo pubblicato) per gli immobili civile abitazione, valori espressi in €/mq compresi nella forbice tra 750,00 €/mq e 1.050,00 €/mq (All.14). Tale quotazione, specifico, è riferita a immobili di tipo civile abitazione in 'normale' stato di conservazione e il periodo di riferimento è il 2022.

Alla determinazione del valore dell'immobile incidono anche le caratteristiche estrinseche ed intrinseche: ovvero in relazione alle *'caratteristiche di posizione' estrinseche*, incidenti sul valore dell'immobile, si deve considerare che l'immobile oggetto del Procedimento si trova in una zona dove non sono presenti servizi nelle immediate vicinanze, è facilmente raggiungibile perché prospiciente la viabilità pubblica, non è area di pregio e non presenta servizi nelle immediate vicinanze.

In relazione alle *'caratteristiche intrinseche'* si rileva che l'immobile è in mediocri condizioni conservative e manutentive, necessita di opere manutentive generali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e6f2dfb8



Chiara Santi

architetto

Alla luce di tutto ciò, considerato lo stato di conservazione dell'unità immobiliare; tenuto presente delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile; preso in considerazione il momento attuale del mercato immobiliare; valutate le vendite di immobili simili riferiti nella zona in oggetto; il sottoscritto CTU ritiene che il più probabile valore espresso in €/mq di superficie commerciale possa essere pari a:

600,00 €/mq.

L'analisi delle superfici svolta nel punto 2) trattava Superfici Utili. Al fine di determinare la superficie commerciale in questa sede tratteremo la Superficie Utile Lorda, che include i muri interni e perimetrali. Ad essa saranno applicati dei correttivi perché l'unità immobiliare è dotata di accessori (quali terrazzo) e quindi la sua superficie lorda corrisponde con la Superficie Equivalente a cui si moltiplica il valore in €/mq ritenuto più corretto.

Il bene oggetto di stima, costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo in piccola palazzina posta al piano primo, ammezzato e secondo, risulta avere una superficie lorda commerciale di 125,40 Mq (All. 15).

Il valore unitario viene adottato per determinare il prezzo a base d'asta tenendo conto delle particolari condizioni e caratteristiche della procedura di vendita del bene stimato, comprendenti in particolare il diverso carico fiscale rispetto alle normali compravendite tra privati e le obbligate modalità di pagamento. Il valore totale lordo dell'immobile oggetto di Pignoramento risulta quindi:

$$125,40 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 75.240,00 \text{ €}$$

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e662dfb8



Chiara Santi
architetto

Il valore totale netto arrotondato dell'immobile risulta: 75.240,00 € (valore lordo) –
250,00 € (costo per nuovo APE a partire dal 4/12/2023) - (arrotondamento):

74.990,00 €

Il bene immobile, oggetto dell'Atto di Pignoramento, costituito da un'unità immobiliare a civile abitazione, posta al piano primo, ammezzato e secondo di piccola palazzina, posta in Comune di Vernio, località la Storaia, con accesso dalla Via dell'Appennino, nc. 218, di proprietà della Sig.ra . , (cod. fisc.) e Sig. , (cod. fisc.), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vernio, provincia di Prato, al foglio 3 part. 307 sub. 502, categoria A/03, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 130 mq, rendita € 371,85, viene stimato all'attuale, complessivamente di valore pari a:

€ 74.990,00 (euro/settantaquattromilanovecentonovanta,00).

Con la stima del bene, oggetto dell'Atto di Pignoramento, la sottoscritta ritiene concluso l'incarico affidatogli.

Prato, il 18/09/2023

In C.T.U.

Arch. Chiara Santi

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e662dfb8



Chiara Santi
architetto

ALLEGATI:

- Allegato 1 – Verbale del 7/6/2023 ore 9,40; comunicazione avvio operazioni peritali alla creditrice e agli esecutati (pec);
- Allegato 1/bis – comunicazione avvio operazioni peritali alla creditrice e agli esecutati (invio raccomandate con ricevuta di ritorno);
- Allegato 1/ter – comunicazione ricevuta dalla Pretura di Lugano in merito alla mia raccomandata (allegato 1);
- All. 1/quarter Copia dell'atto trasmesso al Consolato Generale d'Italia in Lugano e notificato dall' U.G. del 14/7/2023 sia al Sig. _____ che alla Sig.ra _____).
- Allegato 2 – Verbale di accesso all'immobile del 26.06.2023;
- Allegato 3 - Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario - ;
- Allegato 3/bis - Verbale di Pignoramento Immobiliare notificato il 6 Febbraio 2023;
- Allegato 4 – Visura storica del bene oggetto di Pignoramento;
- Allegato 5 - Planimetria catastale;
- Allegato 6 – Atto di Provenienza del bene oggetto di Pignoramento (Atto di Compravendita del 20/12/2004 repertorio n. 312450/18060 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 24 dicembre 2004 al numero di registro generale 17083 e numero di registri particolare 9500)
- Allegato 7 – Elaborato grafico Superficie Utile;
- Allegato 8 – Estratto del Regolamento Urbanistico vigente;
- Allegato 9 – Concessione Edilizia n. 2745 del 19/10/2001 – PE C/3617 intestata a Soc. Imm. Tavianella SAS;

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e66f2dfb8



Chiara Santi
architetto

- Allegato 10 - PE - I/1551 intestata a Bellucci Mario, amministratore Soc. Imm. Tavianella SAS ("Variante in corso d'opera ai sensi dell'Art. 142 della L.R. n. 01/2005 relativa alla precedente C.E. n.2745 del 19/10/2001") e Comunicazione di Fine Lavori prot. 11713 del 20/10/2005;
- Allegato 11 - CILA prot. 4653 del 14/6/2011 - PE L/49 "Comunicazione attività edilizia libera ai sensi dell'Art.6, comma 2, lettera a) del D.P.R.n.380/2001 nella frazione di Montepiano, Via dell'Appennino n.218" intestata a _____ ;
- Allegato 12 - Grafico stato modificato allegato alla Variante PE - I/1551 intestata a Bellucci Mario, amministratore Soc. Imm. Tavianella SAS ("Variante in corso d'opera ai sensi dell'Art. 142 della L.R. n. 01/2005 relativa alla precedente C.E. n.2745 del 19/10/2001");
- Allegato 12_bis - Allegato di Prestazione Energetica del 04/12/2013
- Allegato 13 - Contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 06/12/2013 con n. 10719;
- Allegato 14 - Scheda OMI di riferimento per il valore dell'immobile (2° semestre 2023);
- Allegato 15 - Calcolo Superficie Lorda Commerciale;
- Allegato 16 - copia della bozza della pec inviata al legale del creditore precedente;
- Allegato 17 - copia dell'avvenuta notifica inviata tramite U.G. il 26.7.2023 e prot. al n. 19532 del 22/8/2023;
- Allegato 18 -_copia della non avvenuta notifica inviata tramite U.G. il 26.7.2023 e prot. al n 20453 del 05/09/2023

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 - 59100 Prato (PO) - tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B - P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e662dfb8



Chiara Santi
architetto

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA al 26.06.2023 con planimetria di riferimento
dei punti di ripresa fotografici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

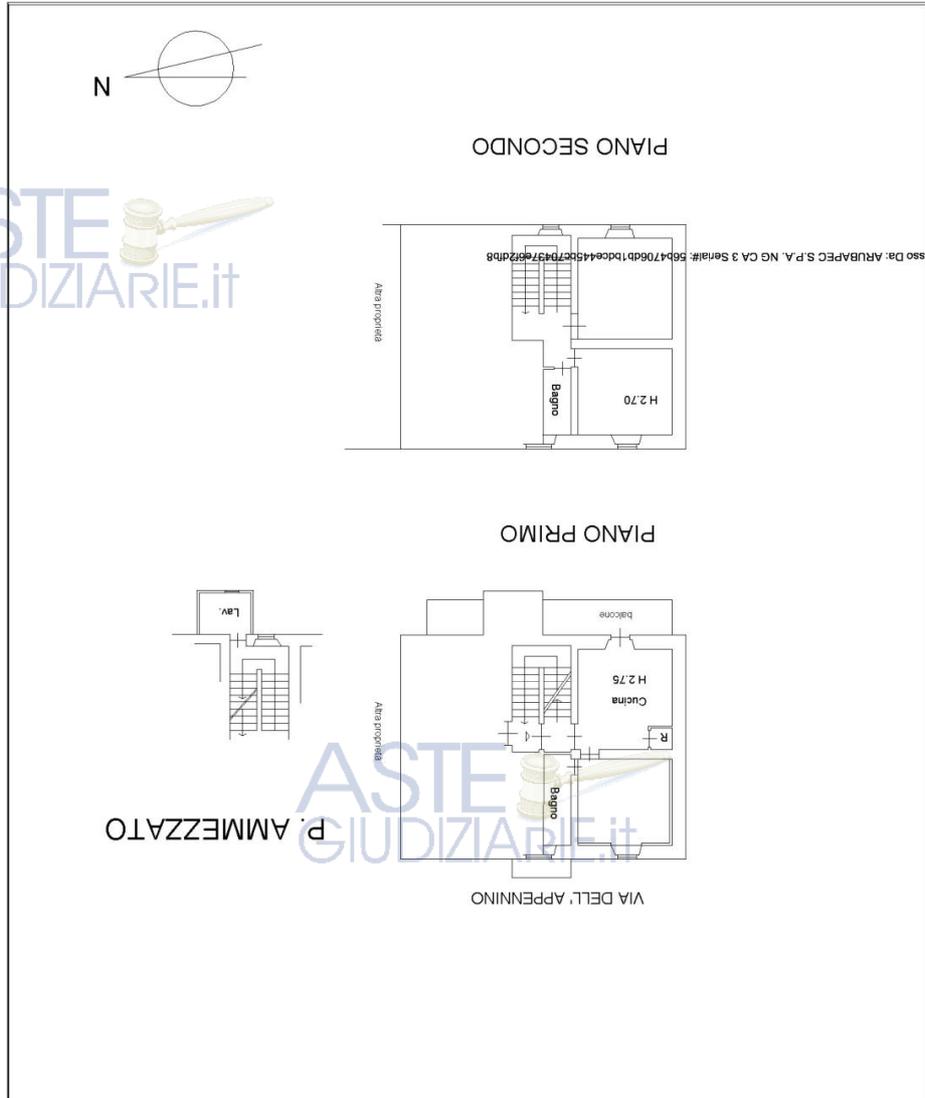
Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e662dfb8



ALLEGATO '5'



Scheda n. 1 Scala 1: 200	
Dichiarazione protocollo n° PO0056346 del 13/09/2004 Pianimetria di u.l.n. in Comune di Vernio Via Dell'appennino c.v. 218	Identificativa Catastale: Completata da: P. AMMEZZATO P. AMMEZZATO Bagno Cucina H 2.75 balcone Lav.
Sezione: Foglio: 3 Particella: 307 Subalmeno: 502	Prov. Prato N. 94



Prato
 Ufficio Provinciale di
CATASTO FABBRICATI
 Agenzia del Territorio

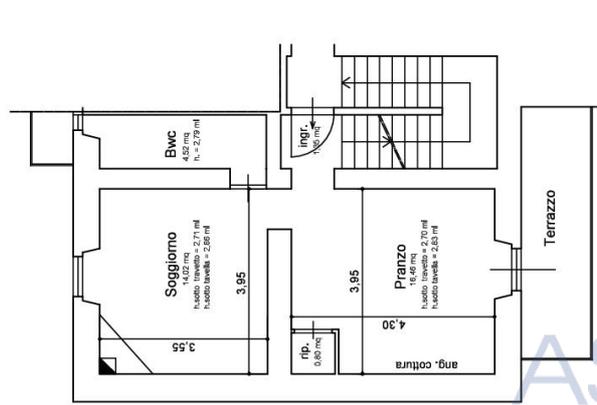


ALLEGATO - 7

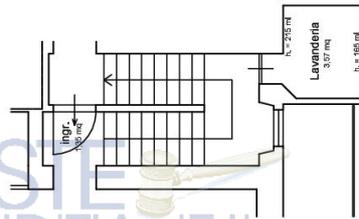
Ricostruzione grafica CAD a seguito di rilievo effettuato in data 26.06.2023 durante le operazioni peritali



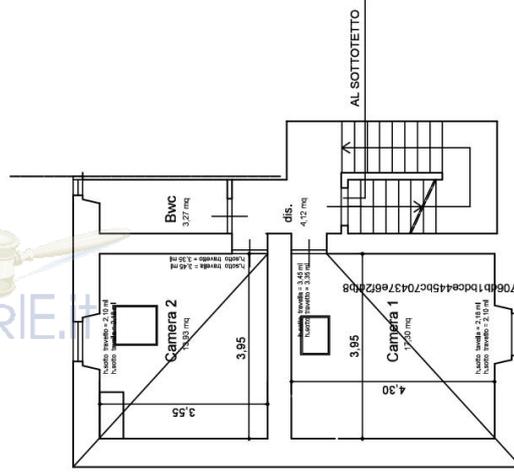
Via dell'Appennino



Via dell'Appennino



Via dell'Appennino



Firmato Da: SAN TI CHIA RA Emesso Da: ARUBA S.P.A. NC CA 3 Serial# 569770611b084450c704376872408



Scala di rappresentazione 1:100