



trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

-se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.;

-se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;  
-se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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

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

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

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

## Inizio operazioni peritali e sopralluoghi

Il sottoscritto Ing. Edoardo Forasassi stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 07.10.2024 inviando comunicazione scritta con raccomandata a.r. in data 19.09.2024 - n. 20044310147-0 al soggetto esecutato e per pec al procedente e all'intervenuto (Allegato n.1 - avvisi e raccomandate). La raccomandata inviata all'esecutato è stata ritirata in data 24.09.2024 e per la data concordata è stato possibile l'accesso all'immobile residenziale con l'avvio delle operazioni peritali. Nel frattempo ho eseguito le ricerche necessarie presso l'ufficio Provinciale di Prato, Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Ufficio del Territorio di Prato e presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cantagallo, reperendo tutti i dati utili per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

## Premessa

Il bene oggetto della presente esecuzione N.R.G. 77/2024 risulta intestato per la quota di 1/2 di piena proprietà al [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] e per la restante quota di 1/2 di piena proprietà alla [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] e precisamente:

- Fabbricato ad uso civile abitazione del tipo terratetto sito in Via Bologna nc.127, avente accesso tramite passo pedonale e corte a comune, disposto su due piani fuori terra collegati tra loro mediante scala interna e composto al piano terreno da cucina, disimpegno e sala ed al piano primo da due camere, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio.

Il predetto edificio risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cantagallo nel foglio di mappa 72, particella 176 subalterno 1 unito e graffato con la particella 126 subalterno 1, ubicato in Via Bologna nc. 77 (ora nc.127), piano T-1, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 5 e rendita catastale di €. 271,14.

**1° Quesito:** verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.....

La documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c., risulta completa alla luce dei seguenti atti:

- è presente in atti di causa la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale al ventennio sottoscritta in data 2 agosto 2024 dal **Notaio Vincenzo CALDERINI** di Caserta;

- è presente in atti il pignoramento e la relativa nota di trascrizione;

**2° Quesito:** ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio.....

I soggetti esecutati, visionando l'atto di provenienza in data 23.06.2010 ai rogiti del Notaio Giuseppe Mattera di Prato, risultavano al momento della stipula di stato civile libero conseguentemente il bene oggetto del presente provvedimento risulta rispettivamente in ragione di 1/2 cadauno, bene personale degli esecutati.

**(Allegato n.2 - certificati anagrafici comunali)**

E' stata quindi verificata la titolarità del diritto reale sul bene precedentemente descritto esclusivamente in capo ai soggetti esecutati.

## **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

Il bene in oggetto è pervenuto agli esecutati in virtù dei seguenti atti:

- Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Mattera di Prato rep. 75886 racc. 13323 del 23.06.2010 registrato a Prato il 24.06.2010 al n. 8212 e trascritto a Prato il 25.06.2010 R.P. 4030, R.G. 6755, con il quale gli esecutati, [REDACTED], acquistavano in comproprietà ed in parti uguali il bene suindicato. **(Allegato n. 3 - atti di provenienza)**



Contro

[REDACTED] per la quota di 1/1

\*\*\*\*\*

- Trascrizione, registro particolare 4030, registro generale 6755 del 25.06.2010, atto di compravendita ai rogiti del Notaio Mattera di Prato rep. 75886/13323 del 23.06.2010 sull'unità negoziale posta nel Comune di Cantagallo (PO) identificata nel F.72, part.176 sub.1 unità e graffata con la part. 126 sub.1 cat. A/4, (abitazione).

a favore di

[REDACTED] per la quota di 1/2

[REDACTED] per la quota di 1/2

Contro

[REDACTED] per la quota di 1/1

\*\*\*\*\*

- Iscrizione, registro particolare 1481, registro generale 6756, del 25.06.2010, ipoteca derivante da concessione di mutuo fondiario rep.75887/13324 del 23.06.2010 (Capitale di €. 81.000,00 - Durata Anni 30 - Ipoteca di €. 162.000,00) sull'unità negoziale posta nel Comune di Cantagallo (PO) identificata nel F.72, part.176 sub.1 unità e graffata con la part. 126 sub.1 cat. A/4, (abitazione).

a favore di

Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (c.f: 00884060526) per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED] per la quota di 1/2

[REDACTED] per la quota di 1/2





All'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Prato, sezione fabbricati, l'immobile di cui sopra, risulta correttamente censito in giusto conto ai soggetti esecutati. **(Allegato n.5 - documentazione catastale).**

**5° Quesito:** *identificare i diritti e i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene;*

Raffrontando la descrizione del bene indicato negli atti di pignoramento con le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto indicato nella documentazione ipocatastale, è emersa l'esatta corrispondenza di quanto contenuto nell'atto di pignoramento, in relazione all'indirizzo, al numero civico ed ai dati catastali.

**6° Quesito:** *previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro.....*

## **6.1 INDIVIDUAZIONE IMMOBILE**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade all'interno del nucleo storico della frazione di Usella del Comune di Cantagallo ed in particolare nelle aree poste a fondo valle confinanti con il Comune di Vaiano. Il bene in oggetto, è allocato nelle immediate vicinanze della strada regionale 325 che collega a sud la città di Prato e a nord la Regione Emilia Romagna. Detta Frazione è posta in posizione intermedia fra il nucleo abitato di Vaiano e quello di Mercatale di Vernio.

Nelle immediate vicinanze sono presenti strutture industriali ed artigianali, commerciali (farmacia), edifici storici (Villa Guicciardini) e per il culto (Chiesa di Usella).

## **6.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'unità immobiliare è accessibile dalla pubblica Via per il tramite di vialetto pedonale esterno, composto da scalinata in gradoni di cemento che conduce ad un modesto resede a comune con altre unità immobiliari, delimitato da recinzione in muratura e con sovrastante rete metallica, regolamentato da cancello metallico pedonale.

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è posta al piano terreno e primo di un edificio di 2 piani fuori terra di vetusta costruzione

(antecedente al 1967).

L'edificio è caratterizzato da una muratura portante in pietrame, solai a volte e copertura con geometria a capanna a falde inclinate con manto in laterizio in tegole marsigliesi.

Gli infissi (finestre e porte finestre) sono in PVC con vetro basso emissivo con persiane in legno esclusivamente per le finestre al piano primo mentre quelle al piano terreno ne sono sprovviste.

La facciata principale si presenta in scadenti condizioni manutentive caratterizzata da una balza di circa cm. 50 di intonaco a buccia di arancia mentre la restante porzione è intonacata e tinteggiata al civile con colori chiari. Si rilevano che alcune porzioni di intonaco risultano ammalorate e necessitano di interventi di manutenzione.

La copertura è in pessime condizioni manutentive rilevando una evidente flessione e/o imbarcamento delle strutture portanti lignee oltre a fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica dovute alla carenza di una corretta impermeabilizzazione con membrane bituminose.

### Edificio terra-tetto residenziale

#### PIANO TERRENO

- Ingresso - Disimpegno presenta una pavimentazione in quadrotti 30x30 di gres, pareti intonacate al civile e tinteggiate con tinte chiare, soffitto a voltine intonacato. In detto locale è presente una ripida e stretta scala di collegamento con in piano sovrastante con alzate e pedate in cotto.

- Locale cucina analoga pavimentazione del locale ingresso-disimpegno, le pareti verticali sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica ed in parte intonacate al civile e il soffitto a voltine intonacato. Si accede a detto locale mediante gradino dalla zona ingresso-disimpegno.

- Locale soggiorno analoga pavimentazione del locale ingresso-disimpegno, pareti intonacate al civile e tinteggiate con tinte chiare, soffitto a voltine intonacato.

**In tutti e tre i locali sopracitati sono presenti dei fenomeni di umidità di risalita sul paramento murario verticale del prospetto principale che hanno comportato delle efflorescenza e rigonfiamenti sugli intonaci per un'altezza di circa cm.50.**

## PIANO PRIMO

- **Disimpegno** accessibile direttamente dalla scala di collegamento, presenta una pavimentazione in quadrotti 30x30 di gres color crema, pareti intonacate al civile e tinteggiate con tinte chiare, sul soffitto (intradosso) è stato applicato un rivestimento in listelli di legno. In detto locale è installata la caldaia a gas metano (Marca Radiant),

- **Servizio Igienico** con accesso dal locale disimpegno, presenta una pavimentazione in gres, pareti rivestite in gres ceramico a tutta altezza (cm.250) ed è presente un varco sovrastante il vano scale di accesso al sottotetto non praticabile in cui è stata ricavata la zona lavanderia.

- **Locale Camera** (lato tergaie) accessibile direttamente dalla scala di collegamento, presenta una pavimentazione in analogia al locale disimpegno, pareti intonacate al civile e tinteggiate con tinte chiare, sul soffitto (intradosso) è stato applicato un rivestimento in listelli di legno.

- **Locale Camera** (lato frontale) accessibile direttamente dalla scala di collegamento, presenta una pavimentazione in rettangoli 15x40 di gres, pareti intonacate al civile e tinteggiate con tinte chiare, sul soffitto (intradosso) è stato applicato un rivestimento in listelli di legno.

**In detto locale sono presenti rilevanti fenomeni di umidità e/o muffe imputabili ad infiltrazioni dalla copertura ed in parte dalla muratura laterale.**

L'unità immobiliare per civile abitazione è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- Impianto elettrico del tipo sottotraccia ed in parte in canaletta di vetustà ultra ventennale in ordinarie condizioni;

- Impianto termico del tipo autonomo con elementi radianti in alluminio con alimentazione e distribuzione a collettore collegato a caldaia murale a gas metano con produzione di acqua sanitaria; (sono stati reperiti il libretto caldaia ed i report manutentivi).

- Impianto idro sanitario allacciato alla rete pubblica ed impianto smaltimento reflui allacciato alla rete fognaria;

**(Allegato n.6 - documentazione fotografica).**

### 6.3 CONSISTENZA E DESTINAZIONE

Dal rilievo effettuato il sottoscritto è stato in grado di calcolare la superficie utile dei beni oggetto del procedimento (al netto delle murature) di tutti i vani e accessori del bene in descrizione, come meglio risulta dal sottostante quadro riepilogativo.

#### EDIFICIO RESIDENZIALE

DESTINAZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	ALTEZZA VANO
Ingresso	1,07 mq	1,00	1,07 mq	2,10 ml
Cucina	9,39 mq	1,00	9,39 mq	2,40 ml
Sala	7,23 mq	1,00	7,23 mq	2,10 ml
Vano Scale	1,62 mq	1,00	1,62 mq	/
Camera	10,02 mq	1,00	10,02 mq	2,60 ml
Camera	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,22 - 3,29 ml
Bagno WC	5,47 mq	1,00	5,47 mq	2,50 ml
Disimpegno	3,22 mq	1,00	3,22 mq	3,05 - 3,29 ml
<b>TOTALE</b>	<b>55,64 mq</b>		<b>55,64 mq</b>	

#### **SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA 55,64 MQ.**

### 6.4 PARTI COMUNI

Dal sopralluogo e dall'esame degli atti emerge quanto segue:

L'unità immobiliare adibita a residenza dell'esecutata e del suo nucleo familiare è accessibile esclusivamente dalla SR325 (Via Bologna) per il tramite di vialetto pedonale, quest'ultimo esistente sulla particella 87 del foglio 72 e costituente servitù di passaggio ultraventennale e successiva corte a comune con altre proprietà individuata nel medesimo foglio dalla particella 127 quale ente urbano.

Risultano inoltre a comune le parti dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C. quali suolo di sedime, fondazioni, pareti portanti in elevazione, solaio intermedi e copertura.

### 6.5 CONFINI

Appartamento per civile abitazione: Via Bologna (SR 325), proprietà [REDACTED] su più lati e parti comuni; salvo se altri e/o diversi confini;

## 6.6 DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Cantagallo il bene oggetto della presente procedura esecutiva risulta correttamente intestato intestato per la quota di 1/2 di piena proprietà al [REDACTED]

[REDACTED] e per la restante quota di 1/2 di piena proprietà alla [REDACTED]

[REDACTED] e risulta censito come segue:

- Foglio di mappa 72 Particella 176 subalterno 1 unito e graffato con la particella 126 subalterno 1 Via Bologna nc.77 (ora nc.127), piano terreno e primo, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 5, superficie totale mq. 76 e rendita catastale €. 271,14, dati derivanti da denuncia di variazione del 29/02/1988 protocollo numero 36994;

**7° Quesito:** *ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente... ..*

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato - Territorio e Servizi Catastali l'unità immobiliare risulta identificata come descritto in precedenza.

Dal confronto della planimetria catastale in atti con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si è potuto constatare quanto segue:

**La planimetria catastale relativa all'edificio residenziale, oggetto della presente procedura esecutiva, è rispondente allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi variazioni tali da non influire sulla rendita e conformità catastale di seguito elencate:**

### **- Piano Terreno**

Nel vano adibito a sala (lato destro) sono state chiuse con un paramento verticale in laterizio n.2 nicchie al fine di costituire la planarità delle pareti.

### **- Piano Primo**

Nel vano adibito a camera (lato tergale) è stata realizzata una controsoffittatura inclinata con tavole in legno "perlinato" che ne ha modificato le altezze in diminuzione (da cm. 245 a cm. 222 in gronda e da cm. 355 a cm. 329 nel colmo).

Nel vano adibito a camera (lato frontale) è stata realizzata una controsoffittatura piana con tavole in legno "perlinato" che ne ha modificato le altezze in diminuzione (da cm. 334 a cm. 272 ad un'unica altezza di cm. 260).

Nel locale bagno l'altezza è variata da cm. 260 a cm.250.

Dette variazioni sono state realizzate con una struttura leggera facilmente removibile per ripristinare lo stato preesistente conseguentemente non viene pregiudicata la conformità catastale.

La mappa catastale (scala 1 a 2000) relativa alla porzione di edificio residenziale oggetto della presente procedura esecutiva, non è rispondente allo stato dei luoghi per i seguenti motivi:

La sagoma dell'edificio principale (foglio 72 particella 126) non corrisponde allo stato reale dei luoghi per mancata rappresentazione dell'immobile nella cartografia depositata presso l'ufficio territoriale di Prato;

L'identificativo catastale nel catasto urbano del Comune di Cantagallo unisce alla particella 126 subalterno 1 anche la particella 176 subalterno 1 che non trova alcun riscontro nella predetta mappa.

Analogamente allo stato della mappa al Catasto Terreni corrisponde anche la mappa del Catasto Urbano.

a) Per tale operazione sarà necessario redigere un aggiornamento cartografico della mappa catastale con procedura topografica PREGEO che inserisca il perimetro del fabbricato corrispondente alla sagoma reale. Detta procedura coinvolge anche altre unità immobiliari insistenti sulla particella 126 del foglio 72 che dovranno essere coinvolte in detta operazione. I costi previsti per onorari professionali sono quantificabili in circa €.500,00 (Cinquecento/00 Euro) oltre Iva, cassa previdenziale e diritti catastali di presentazione di € .158,00 (Centocinquantotto/00 Euro);

b) Successivo aggiornamento con procedura DOCFA per modifica dell'identificativo da Foglio 72 particella 126 sub. 1 unita alla particella 176 sub.1 a Foglio 72 particella 126 sub.1. I costi previsti per onorari professionali sono quantificabili in circa € .400,00 (Quattrocento/00 Euro) oltre Iva, cassa previdenziale

c) Per una corretta rappresentazione del vialetto di accesso, a comune con altre unità immobiliari, si ritiene opportuno previa verifica degli atti di provenienza, la costituzione di un bene comune non censibile mediante la presentazione di elaborato planimetrico. Quanto sopra interessa la particella 127 del foglio 72

attualmente Ente Urbano (corte) della superficie di circa mq.59. I costi previsti per onorari professionali sono quantificabili in circa € .400,00 (Quattrocento/00 Euro) oltre Iva, cassa previdenziale

**8° Quesito:** *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Alla data attuale e di riferimento della stima, il Regolamento Urbanistico (R.U.) è lo strumento con il quale l'Amministrazione Comunale di Cantagallo disciplina le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del proprio territorio. Esso traduce le direttive e gli indirizzi operativi del Piano Strutturale, in norme operative e prescrizioni.

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con D.C.C. n° 21 del 05.04.2002 ed è aggiornato alla Variante Parziale approvata con D.C.C. n° 20 del 24.05.2011 (pubblicata sul BURT n.28 del 13.07.2011).

#### CLASSIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

- Area inclusa nel perimetro del centro abitato
- R1 - Tessuto residenziale di impianto storico
- Insiemi Direttori della Riorganizzazione Insediativa - Fondovalle
- Unità Insediativa - 4.2 Usella

#### (Allegato n.7 - estratto regolamento urbanistico)

**9° Quesito:** *la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.....*

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cantagallo è risultato che il bene immobile, oggetto della presente esecuzione, è stato edificato in forza e conformità dei seguenti atti amministrativi (Allegato n.8 - atti amministrativi abilitanti)

- Edificio costruito in data anteriore al 01/09/1967;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria (art. 140 Legge Regionale 3 Gennaio 2005

n.1) protocollo numero 3489 del 21.06.2010 (P.E. 44/2010) rilasciata in data 09/09/2010.

Dagli accessi agli Archivi comunali non è stata reperita nessuna pratica inerente l'abitabilità/agibilità del compendio immobiliare.

Dalla verifica tra l'ultimo stato legittimato (Attestazione di Conformità in Sanatoria prot.n.3489/2010) e quanto rilevato dal tecnico incaricato nell'unità immobiliare **non sono emerse difformità nè rilevanti nè sostanziali tali da impedirne la regolare commerciabilità.**

Unica considerazione da fare è in riferimento ad alcune dimensioni interne dei vani che si discostano lievemente dallo stato legittimato. Tali variazioni anche in virtù della **legge di conversione 24 luglio 2024, n.105 del decreto-legge 69/2024**, più conosciuto come **“Decreto salva casa 2024”** rientrano perfettamente nelle nuove tolleranze costruttive che nel caso de quo per unità immobiliare inferiori a 60 mq. di superficie utile corrisponde al 6%.

A seguito di tali considerazioni si ritiene conforme allo strumento urbanistico vigente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare.

**10° Quesito:** *provvedere a verificare l'esistenza dell'APE dandone atto .....*

Relativamente all'accertamento della sussistenza dell'Attestato di prestazione Energetica (APE) è risultato il deposito presso il Comune di Cantagallo in data 21.06.2010 protocollo numero 3490 **con il quale l'edificio oggetto di esecuzione immobiliare è stato classificato in classe energetica G.** Detto attestato alla data attuale risulta inefficace in quanto sono decorsi 10 anni da sua redazione e pertanto dovrà essere redatto nuovamente al trasferimento immobiliare in base alla situazione impiantistica (nuovo generatore di calore a gas) ed alle caratteristiche dell'involucro opaco dell'unità.

**11° Quesito:** *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti .....*

In relazione alla natura ed ubicazione il bene oggetto di pignoramento non risulta divisibile. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**12° Quesito:** *se l'immobile è pignorato solo pro quota ... ..*

L'unità oggetto di pignoramento (edificio per civile abitazione), è pignorata rispettivamente per le quote di comproprietà degli esecutati corrispondenti ad 1/2 ciascuno ed insieme per l'intero.

**13° Quesito:** *accertare se l'immobile è libero o occupato ... ..*

L'immobile oggetto di pignoramento (edificio per civile abitazione) al momento del sopralluogo risultava occupato esclusivamente dall'esecutata [REDACTED] e dalla sua famiglia [REDACTED] (figlia dei soggetti esecutati).

All'interno degli stessi erano presenti arredi e suppellettili di uso ordinario e le utenze di servizi come acqua, gas e luce risultavano attive.

**14° Quesito:** *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità ... ..*

Non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Vincoli e oneri giuridici saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e precisamente:

**Iscrizioni e Trascrizioni**

L'immobile facente parte della presente procedura esecutiva è gravato da trascrizioni e iscrizioni come indicato in risposta al quesito n.1.

Si specifica che l'immobile ricade nel comprensorio del Consorzio di Bonifica 1 Toscana Nord e quindi soggetto alla corresponsione dei dovuti tributi consortili.

**15° Quesito:** *accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ... ..*

Non sussiste condominio e conseguentemente oneri derivanti.

**16° Quesito:** *rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) ...*

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi pubblici.

Oltre a quanto sopra riportato non si riscontrano ulteriori servitù apparenti, non apparenti o gravami sul bene in oggetto.

**17° Quesito:** *determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento ... ..*

Il criterio di stima che verrà adottato sarà quello della ricerca del “**più probabile valore di mercato**” del bene in oggetto, calcolato attraverso il metodo comparativo con lo scopo di individuare il valore venale dell'immobile tenuto conto i seguenti parametri:

- ubicazione
- tipologia
- consistenza e dimensione
- vetustà
- stato di conservazione
- finiture e impianti
- disponibilità o meno del bene da parte della procedura
- conformità urbanistica
- procedura di vendita

La stima sintetica o comparativa avrà come riferimento i valori medi di mercato realizzati in libere contrattazioni commerciali, per beni simili (caratteristiche e ubicazione) all'immobile in oggetto. Il valore venale sarà determinato dall'applicazione del prezzo unitario medio alla superficie convenzionale complessiva del bene. La determinazione della superficie convenzionale verrà calcolata applicando alle superfici dei singoli ambienti o piani, un coefficiente di riferimento in relazione alla destinazione dei vani stessi. Per la determinazione del valore medio di mercato si terranno in considerazione i valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Prato ed i valori medi di mercato realizzati in libere contrattazioni commerciali. **(allegato n.9 - valori OMI)**

#### **Edificio Residenziale Terra-Tetto**

Per immobili residenziali di tipo economico simili ai beni in oggetto in descrizione, in normale stato manutentivo e di non recente costruzione, ubicati nel comune di Cantagallo, le quotazioni variano da un minimo di **850,00 €/mq.** ad un massimo di **1.150,00 €/mq.** (parametri riferiti alla sup. lorda). Per il bene in oggetto vista la consistenza, le condizioni di manutenzione, le finiture, lo stato degli impianti e le caratteristiche distributive, ad avviso del tecnico scrivente risulta corretto applicare il valore medio delle quotazioni sopra riportate, adottando per la stima un parametro di **€uro 1.000,00 €/mq. alla superficie convenzionale.**

Quanto sopra tiene in giusto conto le condizioni in cui si trova l'immobile che necessita di interventi di manutenzione straordinaria alla copertura ed ai paramenti verticali sia interni che esterni.

Pertanto il sottoscritto determina nel modo seguente il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione:

**Valore venale dell'edificio residenziale**

**55,64 mq x 1.000,00 € = 55.640,00**  
(Cinquantacinquemila seicentoquaranta/00 Euro)

**Valore commerciale edificio residenziale – Prezzo Base**

€. 55.640,00 = (Cinquantacinquemila seicentoquaranta/00 Euro)

\* A tale importo deve essere decurtato il costo per il ripristino della regolarità catastale (aggiornamento mappa catastale con procedura PREGEO, modifica dell'identificativo con procedura DOCFA e redazione di elaborato planimetrico per costituzione bene comune non censibile) per complessivi Euro 1.458,00 escluso iva e cassa previdenziale del tecnico.

Pertanto il valore dell'edificio residenziale può essere assimilato ad €. **54.182,00** (Cinquantaquattromila centottantadue/00 Euro)

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO (edificio residenziale)**

**TOTALE LOTTO - €. 54.182,00**  
**(Cinquantaquattromilacentottantadue/00 Euro)**

**Arrotondato ad €. 54.000,00 (Cinquantaquattromila/00 Euro)**

**Ing. Edoardo Forasassi**



Prato, 24/10/2024



**Allegati:**

*Allegato n.1 – Avvisi e raccomandate*

*Allegato n.2 – Certificati anagrafici comunali*

*Allegato n.3 – Atti di provenienza Notaio Mattera*

*Allegato n.4 – Visure ipotecarie*

*Allegato n.5 – Documentazione catastale*

*Allegato n.6 – Documentazione fotografica*

*Allegato n.7 – Estratto regolamento urbanistico.*

*Allegato n.8 – Atti amministrativi abilitanti*

*Allegato n.9 – Valori OMI*

