

Esecuzione n. 121/2023 G.E. Dott. Enrico Capanna

contro:



promossa da:



**R E L A Z I O N E**  
**DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto Geom. Fernando Fabbri nato a Prato il 15/07/1958 con studio in Prato Via Gasparo Gozzi n.166 in data 29/03/2024 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
- 2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;
- 3) se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 5) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
- 6) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 7) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 8) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;
- 9) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- provveda a redigere l'elaborato sulla base di apposito schema (che viene consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);
- depositi una copia scritta della relazione, destinata ad essere inserita nel fascicolo d'ufficio, altra copia scritta della sola relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso, copia della relazione su floppy-disk con relativi allegati, redatta con il programma WORD (o altro programma di scrittura compatibile), da utilizzare per la lettura informatica (secondo le specifiche fornite dalla Cancelleria);
- alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari;
- segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitando il loro intervento al riguardo;
- provveda a redigere una bozza dell'ordinanza di vendita e del decreto di trasferimento del bene, sulla base del modello disponibile in Cancelleria.

**1° QUESITO** (Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi)

**PRIMO LOTTO**

L'immobile, oggetto del pignoramento, è una civile abitazione del tipo da terra a tetto a schiera dislocato su quattro piani fuori terra collegati da scala interna che si trova in:

- Comune: Vernio
- Via dell'Appennino 116
- L'immobile è accessibile direttamente dalla sede stradale tramite il portoncino di ingresso che si attesta sul marciapiede pubblico.

L'immobile è così composto:

- Ingresso, ampio soggiorno, cucina, ripostiglio, piccolo bagno sottoscala e vano scale al piano terra. Al piano primo si trovano due camere, il bagno principale oltre al terrazzo e al resede sul retro ai quali si accede rispettivamente dalla camera tergle e dal primo pianerottolo delle scale trovandosi, detti accessori, a quota superiore rispetto alla sede stradale.

Al piano secondo si trovano un disimpegno, altre due camere e un piccolo balcone accessibile dal secondo pianerottolo delle scale.

Al piano terzo si trova un ulteriore piccolo bagno accessibile dal pianerottolo di arrivo delle scale dal quale si accede anche alla soffitta sottotetto nella quale, per la forma a capanna della copertura è consentita una stazione pressoché eretta solo in prossimità della trave di colmo.

il tutto per una superficie commerciale di mq. 256,00 così calcolati:

• Abitazione	mq. 208,00	pari a 1	= mq.	212,00
• Soffitta h>1,50	mq. 14,00	pari a 1/2	= mq.	7,00
• Soffitta h<1,50	mq. 45,00	pari a 1/5	= mq.	9,00
• Terrazzo e balcone	mq. 24,00	pari a 1/3	= mq.	8,00
• Resede tergle	mq. 60,00	pari a 1/3	= mq.	<u>20,00</u>
•			TOTALE	256,00

Di seguito le superfici utili e lo stato conservativo dei locali, accessori e pertinenze costituenti l'intera unità immobiliare:

<b><u>Destinazione</u></b>	<b><u>Sup.Utile</u></b>	<b><u>Stato di Conservazione</u></b>
Ingresso	mq. 10,50	mediocre
Soggiorno	mq. 29,50	mediocre
Cucina	mq. 17,50	mediocre
Ripostiglio	mq. 10,50	mediocre
Bagno sottoscala	mq. 2,00	mediocre
Vano scale (una volta)	mq. 7,00	mediocre
Camera tergle P 1°	mq. 15,00	mediocre
Camera anteriore P 1°	mq. 13,00	mediocre
Bagno P 1°	mq. 6,00	mediocre
Disimpegno P 1°	mq. 4,50	mediocre
Terrazzo	mq. 20,50	mediocre
Resede	mq. 60,00	mediocre
Camera tergle P 2°	mq. 16,00	mediocre
Camera anteriore P 2°	mq. 13,00	mediocre
Disimpegno P 2°	mq. 8,00	mediocre
Balcone	mq. 2,50	mediocre
Bagno P 3°	mq. 2,50	mediocre
Soffitta h>1,50	mq. 11,00	mediocre
Soffitta h<1,50	mq. 34,00	mediocre

*Descrizione specifica dell'unità immobiliare con indicazione delle dimensioni di ciascun locale o ambiente, dello stato di conservazione di ogni singolo locale, della qualità di infissi, porte, pavimenti, delle caratteristiche esterne ed interne dell'immobile nel quale si trovano i locali, del suo stato di conservazione, di qualsiasi altro elemento utile per la conoscenza del bene pignorato (pregio e caratteristiche della zona in cui si trova il bene, anche in relazione alla presenza nei pressi di fermate di mezzi pubblici di trasporto e di altri servizi, pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati, particolarità estetiche dell'appartamento, eventuali vedute esterne, presenza nell'immobile dell'ascensore e del portiere, ecc.)*

Il bene pignorato si trova nel Comune di Vernio località Montepiano in Via dell'Appennino 116 (SR 325), a breve distanza del confine tra la Regione Toscana e la Regione Emilia Romagna.

La località Montepiano, rinomato centro per la villeggiatura estiva, si trova sul valico appenninico tra Toscana e Emilia alla quota di circa 700 metri sul livello del mare.

Pur trovandosi a circa 10 chilometri dal centro di Vernio e a circa 30 chilometri da Prato (capoluogo di provincia) la località è ben servita e ben collegata con detti Comune e Capoluogo.

L'originaria costruzione dell'immobile risale probabilmente tra la fine del XIX e gli inizi del XX secolo. La struttura portante verticale è in pietra a opera incerta. I solai di interpiano hanno struttura portante in legno e voltine in laterizio, i divisori sono in laterizio, il tetto a capanna ha struttura in legno e pianelle in laterizio con manto di copertura anch'esso in laterizio (questo di epoca più recente).

L'immobile nel corso degli anni ha subito vari interventi di restauro e ammodernamento che hanno prodotto lo stato attuale.

L'immobile si presenta con pavimentazione in cotto e rivestimenti in ceramica per la cucina ed i bagni. Gli infissi interni sono in legno massello come il portoncino di ingresso, quelli esterni in legno con imposte esterne in legno massello. La finitura delle pareti è a intonaco, fatta eccezione per le pareti del soggiorno dove la pietra della struttura, le voltine in laterizio e le travi in legno del solaio sono a vista. A vista sono anche la volta dell'ingresso, del bagno al piano primo, le voltine e le travi in legno delle camere al piano primo.

I bagni sono dotati di tutti i necessari accessori in ceramica, vaso, bidet, lavandino e doccia (vasca per il bagno principale a piano primo), fatta eccezione per il bagno sottoscala al piano terra che è dotato dei soli vaso e lavandino.

L'abitazione è inoltre dotata di riscaldamento singolo (in precedenza alimentato a gas gpl con serbatoio nel resede esterno, ora alimentato con caldaia a pellet), di impianto idrosanitario, di impianto elettrico, di impianto telefonico e TV. L'impianto di smaltimento liquami è dislocato in parte nel resede tergaie e in parte nell'ingresso (circostanza questa contraria alle norme di igiene)

Non è stato possibile reperire alcuna certificazione di conformità degli impianti suddetti.

Le finiture sopra descritte si presentano in discreta condizione. Lo stesso non si può dire di parte delle strutture portanti, le voltine in laterizio e le pareti al primo piano presentano alcune lesioni, probabilmente dovute ai recenti eventi sismici che hanno interessato la zona. La struttura della copertura ha subito infiltrazioni di acqua meteorica ed è lesionata in più punti ed è stata oggetto di interventi di consolidamento fatti in modo estemporaneo senza regolare progetto.

I pavimenti ed i rivestimenti sono più recenti dell'epoca di costruzione.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Confini: proprietà ██████████, proprietà ██████████, Via dell'Appennino, salvo se altri.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vernio al foglio di mappa 18, particella 76, sub 505, categoria A/3, classe 3, consistenza 11 vani, superficie catastale mq 231, escluse aree scoperte mq 218, rendita catastale € 568,10. Detto censimento deriva dalla variazione di cui appresso prodotta dal sottoscritto, in quanto la precedente planimetria catastale non corrispondeva allo stato di fatto. Per questo il sottoscritto ha prodotto idonea variazione con procedura DOCFA la cui causale ha prodotto variazione di identificativo (classamento e rendita proposti ex D.M. 701/94).

La consistenza immobiliare oggetto di stima comprende diritti, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive apparenti e/o legalmente costituite e quelle per destinazione del padre di famiglia, oltre ai diritti sulle parti, impianti e servizi comuni ex art.1117 Codice Civile.

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- a) gli eventuali cambi di proprietà nel ventennio;
- b) iscrizioni;
- c) trascrizioni.

La provenienza ultraventennale è correttamente descritta nella certificazione notarile.

## SECONDO LOTTO

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un locale ad uso commerciale facente parte di un piccolo condominio non formalmente costituito:

- Comune: Vernio
- Via dell'Appennino 55, piano terra.
- L'immobile è accessibile direttamente dalla sede stradale tramite il portoncino di ingresso che si attesta sul marciapiede pubblico.

L'immobile è composto:

- Due locali contigui e bagno; il tutto per una superficie commerciale di mq. 45,00.

Di seguito la superficie utile e lo stato conservativo del locale, accessori e pertinenze costituenti l'intera unità immobiliare:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.Utile</u>	<u>Stato di Conservazione</u>
Primo vano	mq. 13,00	cattivo
Secondo vano	mq. 16,50	cattivo
Bagno	mq. 5,32	cattivo

*Descrizione specifica dell'unità immobiliare con indicazione delle dimensioni di ciascun locale o ambiente, dello stato di conservazione di ogni singolo locale, della qualità di infissi, porte, pavimenti, delle caratteristiche esterne ed interne dell'immobile nel quale si trovano i locali, del suo stato di conservazione, di qualsiasi altro elemento utile per la conoscenza del bene pignorato (pregio e caratteristiche della zona in cui si trova il bene, anche in relazione alla presenza nei pressi di fermate di mezzi pubblici di trasporto e di altri servizi, pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati, particolarità estetiche dell'appartamento, eventuali vedute esterne, presenza nell'immobile dell'ascensore e del portiere, ecc.)*

Il bene pignorato si trova nel Comune di Vernio località Montepiano in Via dell'Appennino 116 (SR 325), a breve distanza del confine tra la Regione Toscana e la Regione Emilia Romagna.

La località Montepiano, rinomato centro per la villeggiatura estiva, si trova sul valico appenninico tra Toscana e Emilia alla quota di circa 700 metri sul livello del mare.

Pur trovandosi a circa 10 chilometri dal centro di Vernio e a circa 30 chilometri da Prato (capoluogo di provincia) la località è ben servita e ben collegata con detti Comune e Capoluogo.

L'originaria costruzione dell'immobile risale probabilmente tra la fine del XIX e gli inizi del XX secolo. La struttura portante verticale è in muratura. I solai di interpiano hanno struttura portante in legno e voltine in laterizio.

L'immobile si presenta con pavimentazione in graniglia e rivestimento in ceramica per il bagno. Gli infissi interni sono in legno massello come il portoncino di ingresso, quelli esterni in legno con imposte. La finitura delle pareti è a intonaco, i locali presentano un controsoffitto in legno.

Il bagno, se pur dotato di vaso e lavandino, non è funzionante e non è stato possibile individuare il recapito degli scarichi né se sia presente.

Nell'immobile sono presenti i reperti di un vecchio impianto di riscaldamento ora non funzionante. Lo stesso dicasi per l'impianto elettrico

Non è stato possibile reperire alcuna certificazione di conformità degli impianti suddetti.

Le finiture sopra descritte si presentano in cattive condizioni. Le strutture portanti verticali non presentano particolari criticità, quelle orizzontali non sono visibili.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto quello redatto all'epoca dell'acquisto del bene del febbraio 2014 ha perso di validità.

Confini: parti comuni di altrui proprietà su più lati, Via dell'Appennino, salvo se altri.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vernio al foglio di mappa 9, particella 299, sub 1, categoria C/1, classe 7, consistenza mq 20, rendita catastale € 367,72

La consistenza immobiliare oggetto di stima comprende diritti, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive apparenti e/o legalmente costituite e quelle per destinazione del padre di famiglia, oltre ai diritti sulle parti, impianti e servizi comuni ex art.1117 Codice Civile.

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- a) gli eventuali cambi di proprietà nel ventennio;
- b) iscrizioni;
- c) trascrizioni.

La provenienza ultraventennale è correttamente descritta nella certificazione notarile.



## TERZO LOTTO

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un locale ad uso commerciale facente parte di un piccolo codominio non formalmente costituito:

:

- Comune: Vernio
- Via dell'Appennino 51, piano terra.
- L'immobile è accessibile direttamente dalla sede stradale tramite il portoncino di ingresso che si attesta sul marciapiede pubblico.

L'immobile è composto:

- Due locali contigui; il tutto per una superficie commerciale di mq. 34,50.

Di seguito la superficie utile e lo stato conservativo del locale, accessori e pertinenze costituenti l'intera unità immobiliare:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.Utile</u>	<u>Stato di Conservazione</u>
Negozio	mq. 32,00	normale

*Descrizione specifica dell'unità immobiliare con indicazione delle dimensioni di ciascun locale o ambiente, dello stato di conservazione di ogni singolo locale, della qualità di infissi, porte, pavimenti, delle caratteristiche esterne ed interne dell'immobile nel quale si trovano i locali, del suo stato di conservazione, di qualsiasi altro elemento utile per la conoscenza del bene pignorato (pregio e caratteristiche della zona in cui si trova il bene, anche in relazione alla presenza nei pressi di fermate di mezzi pubblici di trasporto e di altri servizi, pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati, particolarità estetiche dell'appartamento, eventuali vedute esterne, presenza nell'immobile dell'ascensore e del portiere, ecc.)*

Il bene pignorato si trova nel Comune di Vernio località Montepiano in Via dell'Appennino 116 (SR 325), a breve distanza del confine tra la Regione Toscana e la Regione Emilia Romagna.

La località Montepiano, rinomato centro per la villeggiatura estiva, si trova sul valico appenninico tra Toscana e Emilia alla quota di circa 700 metri sul livello del mare.

Pur trovandosi a circa 10 chilometri dal centro di Vernio e a circa 30 chilometri da Prato (capoluogo di provincia) la località è ben servita e ben collegata con detti Comune e Capoluogo.

L'originaria costruzione dell'immobile risale probabilmente alla fine del XIX e gli inizi XX secolo. La struttura portante verticale è in muratura. I solai di interpiano hanno struttura portante in legno e voltine in laterizio.

L'immobile si presenta con pavimentazione in ceramica di recente realizzazione. Il portoncino di ingresso è in legno massello al quale è stata sovrapposta in facciata una controporta di recente realizzazione. Lo stesso di recente realizzazione è l'infisso della porta finestra che si affaccia sul retro,

La finitura delle pareti è a intonaco, fatta eccezione per le voltine in laterizio e le travi in legno del solaio che sono a vista.

L'immobile non è dotato di servizio igienico.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico appare di recente realizzazione con dotazioni regolamentari, ma non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità

Le finiture sopra descritte si presentano in normali condizioni. Le strutture portanti visibili non presentano particolari criticità.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto quello redatto all'epoca dell'acquisto del bene del febbraio 2014 ha perso di validità.

Confini: parti comuni di altrui proprietà, proprietà ██████████, Via dell'Appennino, salvo se altri.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vernio al foglio di mappa 9, particella 299, sub 502, categoria C/1, classe 7, consistenza mq 28, superficie catastale mq 40rendita catastale € 514,80

La consistenza immobiliare oggetto di stima comprende diritti, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive apparenti e/o legalmente costituite e quelle per destinazione del padre di famiglia, oltre ai diritti sulle parti, impianti e servizi comuni ex art.1117 Codice Civile.

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- a) gli eventuali cambi di proprietà nel ventennio;
- b) iscrizioni;
- c) trascrizioni.

La provenienza ultraventennale è correttamente descritta nella certificazione notarile.

## QUARTO LOTTO

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un locale ad uso deposito:

- Comune: Prato
- Via Damiano Chiesa 13, piano terra.
- L'immobile è accessibile direttamente dalla sede stradale tramite il portoncino di ingresso che si attesta sul marciapiede pubblico.

L'immobile è composto:

Quattro locali contigui, due bagni, disimpegno, ufficio e soppalco accessibile da un'apertura circolare evidentemente predisposta per una scala a chiocciola, ora non presente, che viene utilizzato come magazzino tramite scala portatile; il tutto per una superficie commerciale di mq. 209,00 così calcolati:

- Deposito mq. 190,00 pari a 1 = mq. 190,00
- Soppalco mq. 38,00 pari a 1/2 = mq. 19,00
- **TOTALE 209,00**

Di seguito la superficie utile e lo stato conservativo del locale, accessori e pertinenze costituenti l'intera unità immobiliare:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.Utile</u>	<u>Stato di Conservazione</u>
Deposito	mq. 144,00	normale
Bagno	mq. 3,50	normale
Bagno	mq. 4,50	normale
Disimpegno	mq. 5,00	normale
Ufficio	mq. 7,00	normale
Soppalco	mq. 34,00	normale

*Descrizione specifica dell'unità immobiliare con indicazione delle dimensioni di ciascun locale o ambiente, dello stato di conservazione di ogni singolo locale, della qualità di infissi, porte, pavimenti, delle caratteristiche esterne ed interne dell'immobile nel quale si trovano i locali, del suo stato di conservazione, di qualsiasi altro elemento utile per la conoscenza del bene pignorato (pregio e caratteristiche della zona in cui si trova il bene, anche in relazione alla presenza nei pressi di fermate di mezzi pubblici di trasporto e di altri servizi, pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati, particolarità estetiche dell'appartamento, eventuali vedute esterne, presenza nell'immobile dell'ascensore e del portiere, ecc.)*

Il bene pignorato si trova nel Comune di Prato Via Damiano Chiesa 13, nella prima periferia ovest, zona la cui urbanizzazione è stata realizzata in gran parte tra gli anni '50 e '80 del secolo scorso. Vi sono a breve distanza servizi e locali pubblici, attività commerciali, scuole, banche ecc..

La struttura portante verticale è in muratura. Il soppalco ha la struttura in legno. La copertura ha struttura portante a capriate e arcarecci in legno, l'orditura secondaria sempre in legno e tavelle in laterizio con finitura esterna sempre in laterizio. Sulla copertura si aprono ampi lucernari. La copertura è visibile solo dal soppalco il quanto il resto dell'immobile è controsoffittato in cartongesso.

L'immobile si presenta con pavimentazione e rivestimenti in ceramica di recente realizzazione, nella zona tergaie una parte del pavimento è stato rifinito con moquette.

Le aperture verso l'estero sono presenti solo sulla facciata sulla Via Damiano Chiesa ed hanno infissi in metallo e vetro di recente realizzazione.

I divisori sono in muratura o in cartongesso, la finitura delle pareti è a intonaco.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione.

L'impianto elettrico appare di recente realizzazione con dotazioni regolamentari.

Per gli impianti suddetti non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità.

L'impianto idrosanitario è allacciato all'acquedotto pubblico, L'impianto di smaltimento liquami è dislocato all'interno del locale (circostanza questa contraria alle norme di igiene)

Le finiture sopra descritte si presentano in normali condizione. Le strutture portanti visibili non presentano particolari criticità.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto per destinazione urbanistica e catastale non è richiesto.

Confini: proprietà ██████████, proprietà ██████████, Via Damiano Chiesa, salvo se altri.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al foglio di mappa 46, particella 449, sub 1, graffata alla particella 37 sub 504, categoria C/2, classe 8, consistenza mq 199, superficie catastale mq 201, rendita catastale € 1.027,75. Detto censimento deriva dalla variazione di cui appresso prodotta dal sottoscritto, in quanto la precedente planimetria catastale non corrispondeva allo stato di fatto. Per questo il sottoscritto ha redatto idonea variazione con procedura DOCFA la cui causale ha prodotto variazione di identificativo, inoltre sono

variate la consistenza, la superficie catastale e la rendita (classamento e rendita proposti ex D.M. 701/94).

La consistenza immobiliare oggetto di stima comprende diritti, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive apparenti e/o legalmente costituite e quelle per destinazione del padre di famiglia, oltre ai diritti sulle parti, impianti e servizi comuni ex art.1117 Codice Civile.

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- a) gli eventuali cambi di proprietà nel ventennio;
- b) iscrizioni;
- c) trascrizioni.

La provenienza ultraventennale è correttamente descritta nella certificazione notarile.

**A questo fa eccezione l'iscrizione registro particolare 458 del 15/03/2024, di cui appresso, in quanto iscritta in data successiva alla redazione della relazione notarile.**

**2° QUESITO** (Accerti il C.T.U. la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali)

## PRIMO LOTTO

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Elenco delle iscrizioni tipo:(ipoteca legale, volontaria, giudiziale)

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

iscritta in data 27/11/2012,

a favore di [REDAZIONE]

al numero particolare: 1592

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

iscritta in data 13/06/2023,

a favore di [REDAZIONE]

al numero particolare: 1167

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

iscritta in data 21/07/2023,

a favore di [REDAZIONE]

al numero particolare: 1456

Elenco delle trascrizioni gravanti sull'immobile:

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

in data 29/12/2023

a favore di [REDAZIONE]

al numero particolare 10531

## SECONDO LOTTO

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Elenco delle iscrizioni tipo:(ipoteca legale, volontaria, giudiziale)

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

iscritta in data 13/06/2023,

a favore di [REDAZIONE]

al numero particolare: 1167

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

iscritta in data 21/07/2023,

a favore di [REDAZIONE]

al numero particolare: 1456

Elenco delle trascrizioni gravanti sull'immobile:

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

in data 29/12/2023

a favore di [REDACTED]

al numero particolare 10531

### **TERZO LOTTO**

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Elenco delle iscrizioni tipo:(ipoteca legale, volontaria, giudiziale)

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

iscritta in data 13/06/2023,

a favore di [REDACTED]

al numero particolare: 1167

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

iscritta in data 21/07/2023,

a favore di [REDACTED]

al numero particolare: 1456

Elenco delle trascrizioni gravanti sull'immobile:

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

in data 29/12/2023

a favore di [REDACTED]

al numero particolare 10531

### **QUARTO LOTTO**

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Elenco delle iscrizioni tipo:(ipoteca legale, volontaria, giudiziale)

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

iscritta in data 13/06/2023,

a favore di [REDACTED]

al numero particolare: 1167

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

iscritta in data 21/07/2023,

a favore di [REDACTED]

al numero particolare: 1456

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

iscritta in data 15/03/2024, richiedente [REDACTED]

a favore di [REDACTED] per titolo depositato il 09/04/2003 numero particolare: 1057

al numero particolare: 458

Elenco delle trascrizioni gravanti sull'immobile:

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

in data 29/12/2023

a favore di [REDACTED]

al numero particolare 10531



**3° QUESITO** (Se l'immobile non risulta accatastato, proceda il C.T.U. all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione)

*Dare atto dell'eventuale accatastamento ovvero delle variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, e della eventuale correzione o redazione della planimetria*

### **PRIMO LOTTO**

Come già espresso e motivato nella risposta al 1° quesito, il sottoscritto ha eseguito idonea variazione con procedura DOCFA per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 30/07/2024 pratica n. PO0036211 in atti dal 01/08/2024 n. 36211.1/2024.

Pertanto attualmente l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata presso l'Agenzia del Territorio di Prato e la planimetria è sostanzialmente conforme allo stato di fatto rilevato dal sottoscritto. Ciò in quanto non vi sono difformità tali da implicare l'obbligatoria presentazione di nuova planimetria con variazioni di rendita ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010.

### **SECONDO LOTTO**

L'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata presso l'Agenzia del Territorio di Prato e la planimetria è sostanzialmente conforme allo stato di fatto rilevato dal sottoscritto. Ciò in quanto non vi sono difformità tali da implicare l'obbligatoria presentazione di nuova planimetria con variazioni di rendita ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010.

### **TERZO LOTTO**

L'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata presso l'Agenzia del Territorio di Prato e la planimetria è sostanzialmente conforme allo stato di fatto rilevato dal sottoscritto. Ciò in quanto non vi sono difformità tali da implicare l'obbligatoria presentazione di nuova planimetria con variazioni di rendita ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010.

### **QUARTO LOTTO**

Come già espresso e motivato nella risposta al 1° quesito, il sottoscritto ha eseguito idonea variazione con procedura DOCFA per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 30/07/2024 pratica n. PO0036208 in atti dal 31/07/2024 n. 36208.1/2024.

Pertanto attualmente l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata presso l'Agenzia del Territorio di Prato e la planimetria è sostanzialmente conforme allo stato di fatto rilevato dal sottoscritto. Ciò in quanto non vi sono difformità tali da implicare l'obbligatoria presentazione di nuova planimetria con variazioni di rendita ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010.

**4° QUESITO** (Indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

### **PRIMO LOTTO**

Per il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Vernio l'immobile ricade in zona A ex D.M. 1444/68, all'interno del perimetro del centro abitato.

In detto strumento l'immobile stimato, è ricompreso in AS "Ambienti storici o storicizzati", e in r1 "Ristrutturazione edilizia 1" in cui sono previsti interventi di ristrutturazione nel rispetto dei valori tipici, testimoniali e architettonici.

Per il Piano Operativo adottato dal Comune di Vernio l'immobile ricade, nell'UTOE 3, in zona A ex D.M. 1444/68, all'interno del perimetro del centro abitato.

In detto strumento l'immobile stimato, è ricompreso in U1 "I tessuti storici o storicizzati", e in t3 nel cui ambito sono consentiti interventi di ristrutturazione "finalizzata alla salvaguardia del valore storico o storicizzato degli edifici e degli elementi decorativi e paesaggistici che li caratterizzano"

Gli interventi come sopra previsti in linea generale dallo strumento urbanistico, dovranno essere verificati, tramite ipotesi progettuali che accertino l'effettiva fattibilità, tenuto in debito conto dello stato di fatto e dei vigenti Regolamenti Edilizio e di Igiene.

## **SECONDO LOTTO**

Per il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Vernio l'immobile ricade in zona A ex D.M. 1444/68, all'interno del perimetro del centro abitato.

In detto strumento l'immobile stimato, è ricompreso in AS "Ambienti storici o storicizzati", e in r1 "Ristrutturazione edilizia 1" in cui sono previsti interventi di ristrutturazione nel rispetto dei valori tipici, testimoniali e architettonici.

Per il Piano Operativo adottato dal Comune di Vernio l'immobile ricade, nell'UTOE 3, in zona A ex D.M. 1444/68, all'interno del perimetro del centro abitato.

In detto strumento l'immobile stimato, è ricompreso in U1 "I tessuti storici o storicizzati", e in t3 nel cui ambito sono consentiti interventi di ristrutturazione "finalizzata alla salvaguardia del valore storico o storicizzato degli edifici e degli elementi decorativi e paesaggistici che li caratterizzano"

Gli interventi come sopra previsti in linea generale dallo strumento urbanistico, dovranno essere verificati, tramite ipotesi progettuali che accertino l'effettiva fattibilità, tenuto in debito conto dello stato di fatto e dei vigenti Regolamenti Edilizio e di Igiene.

## **TERZO LOTTO**

Per il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Vernio l'immobile ricade in zona A ex D.M. 1444/68, all'interno del perimetro del centro abitato.

In detto strumento l'immobile stimato, è ricompreso in AS "Ambienti storici o storicizzati", e in r1 "Ristrutturazione edilizia 1" in cui sono previsti interventi di ristrutturazione nel rispetto dei valori tipici, testimoniali e architettonici.

Per il Piano Operativo adottato dal Comune di Vernio l'immobile ricade, nell'UTOE 3, in zona A ex D.M. 1444/68, all'interno del perimetro del centro abitato.

In detto strumento l'immobile stimato, è ricompreso in U1 "I tessuti storici o storicizzati", e in t3 nel cui ambito sono consentiti interventi di ristrutturazione "finalizzata alla salvaguardia del valore storico o storicizzato degli edifici e degli elementi decorativi e paesaggistici che li caratterizzano"

Gli interventi come sopra previsti in linea generale dallo strumento urbanistico, dovranno essere verificati, tramite ipotesi progettuali che accertino l'effettiva fattibilità, tenuto in debito conto dello stato di fatto e dei vigenti Regolamenti Edilizio e di Igiene.

## **QUARTO LOTTO**

Per il vigente Piano Operativo del Comune di Prato l'immobile ricade nell'UTOE 4b, in zona B ex D.M. 1444/68, all'interno del perimetro del centro abitato.

In detto strumento l'immobile stimato è ricompreso nei "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TSL.1". In tale ambito sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con esclusione delle seguenti funzioni: "I.1" Produzione industriale e artigianale, "I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto, "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi, "CD.2" Commercio in medie strutture di vendita, "A" Agricolo e funzioni connesse e complementari.

Gli interventi come sopra previsti in linea generale dallo strumento urbanistico, dovranno essere verificati, tramite ipotesi progettuali che accertino l'effettiva fattibilità, tenuto in debito conto dello stato di fatto e dei vigenti Regolamenti Edilizio e di Igiene

**5° QUESITO** (Indichi il C.T.U. la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria)

Descrizione della "storia" dell'immobile (anno di costruzione, modifiche ecc.).

### **PRIMO LOTTO**

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01/09/67 (entrata in vigore della Legge 765/67) e anteriore al 31/10/1942 (entrata in vigore della Legge 1150/42), successivamente a tali date l'immobile è stato oggetto dei seguenti atti abilitanti:

- ◆ Concessione Edilizia in Sanatoria ex art. 31 Legge 47/85 N. 980, rilasciata il 08/06/1999.
- ◆ Autorizzazione Edilizia in Sanatoria ex art. 37 L.R. 52/99 N. 837 rilasciata il 16/06/2003.
- ◆ Denuncia Inizio Attività Edilizia P.G. 12218 del 06/12/2000 N.740.

**Non è stata reperita alcuna certificazione o dichiarazione di abitabilità/agibilità.**

Lo stato attuale dell'immobile presenta diffuse difformità e/o interventi eseguiti senza titolo, che hanno interessato anche le strutture, rispetto a quanto rappresentato nei suddetti atti abilitanti. In sintesi: bagno nel sottoscala al piano terra, cucina spostata nel locale terga, modifiche e collocazione della caldaia nel ripostiglio terga, eliminazione del bagno al secondo piano, realizzazione di un bagno nel ripostiglio al terzo piano, mancata rappresentazione della soffitta, collocazione di parte dell'impianto di smaltimento liquami nell'ingesso al piano terra, più altre inesattezze grafiche.

La possibilità di sanare o la necessità di ripristinare gli abusi e le difformità rispetto alle specifiche norme del D.P.R. 380/2001, così come modificato dal D.L. 69/2024, convertito dalla Legge 105/2024, dovranno essere oggetto di uno specifico studio progettuale. Per tali sanatorie e/o ripristini si può stimare una spesa, tra sanzioni, onorari e ripristini, di circa Euro 15.000,00.

### **SECONDO LOTTO**

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01/09/67 (entrata in vigore della Legge 765/67) e anteriore al 31/10/1942 (entrata in vigore della Legge 1150/42).

Successivamente a tali date non è stato oggetto di alcun atto abilitante.

**Sono riscontrabili piccole difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali (mancanza della finestra laterale e porta del bagno spostata) che non compromettono la commerciabilità del bene, difformità comunque sanabili nel rispetto delle specifiche norme del D.P.R. 380/2001, così come modificato dal D.L. 69/2024, convertito dalla Legge 105/2024.**

**Non è stata reperita alcuna certificazione o dichiarazione di agibilità.**

### **TERZO LOTTO**

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01/09/67 (entrata in vigore della Legge 765/67) e anteriore al 31/10/1942 (entrata in vigore della Legge 1150/42).

Successivamente a tali date non è stato oggetto di alcun atto abilitante, in quanto gli interventi di manutenzione ordinaria eseguiti costituiscono attività libera.

**Sono riscontrabili piccole difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali (porta di comunicazione con l'ingresso condominiale ora murata) che non compromettono la commerciabilità del bene, difformità comunque sanabili nel rispetto delle specifiche norme del D.P.R. 380/2001, così come modificato dal D.L. 69/2024, convertito dalla Legge 105/2024.**

**Non è stata reperita alcuna certificazione o dichiarazione di agibilità.**

### **QUARTO LOTTO**

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01/09/67 (entrata in vigore della Legge 765/67), successivamente a tali date l'immobile è stato oggetto dei seguenti atti abilitanti:

- ◆ Concessione Edilizia in Sanatoria ex art. 31 Legge 47/85 P.G. 76461 del 30/09/1986 N.O. 27071 rilasciata il 04/02/1998.
- ◆ Deposito asseveramento ex art. 26 Legge 47/85 P.G. 54158 del 14/12/1989;
- ◆ Attestazione di conformità in sanatoria ex art. 140 L.R. 1/2005 P.G. 96723 del 29/07/2009 PE 2058/2009 rilasciata il 23/05/2011.

**Non è stata reperita alcuna certificazione o dichiarazione di agibilità.**

Lo stato attuale dell'immobile presenta diffuse difformità e/o interventi eseguiti senza titolo, che hanno interessato anche le strutture, rispetto a quanto rappresentato nei suddetti atti abilitanti. In sintesi: realizzazione di un locale separato nella parte tergo dell'immobile, realizzazione di sopralco con struttura in legno, modifiche ai bagni, modifica all'ufficio con la realizzazione di un disimpegno, realizzazione di controsoffitti in cartongesso, inesattezze grafiche, mancata rappresentazione dell'impianto di smaltimento liquami che si trova all'interno del locale. Quest'ultima circostanza, con la concomitante carenza di aerazione e illuminazione naturale, non permette la presenza continuativa di persone.

Al momento dell'accesso al locale lo stesso era utilizzato e arredato come bar e locale per attività ricreativa; attività questa non consentita sia a causa dell'attuale destinazione del bene, sia a causa delle carenze edilizie e igienico sanitarie prima descritte. All'interno del locale ad uso ufficio, sono collocate tre slot machine inutilizzate che l'esecutato riferisce essere sequestrate e sotto la sua custodia senza fornire alcuna documentazione al riguardo.

La possibilità di sanare o la necessità di ripristinare gli abusi e le difformità rispetto alle specifiche norme del D.P.R. 380/2001 così come modificato dal D.L. 69/2024 convertito dalla Legge 105/2024 dovranno essere oggetto di uno specifico studio progettuale. Per tali sanatorie e/o ripristini si può stimare una spesa, tra sanzioni, onorari e ripristini, di circa Euro 20.000,00

**6° QUESITO** (Dica il C.T.U. se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento)

### **PRIMO LOTTO**

Il sottoscritto ritiene che il bene pignorato debba essere venduto in un unico lotto.

### **SECONDO LOTTO**

Il sottoscritto ritiene che il bene pignorato debba essere venduto in un unico lotto.

### **TERZO LOTTO**

Il sottoscritto ritiene che il bene pignorato debba essere venduto in un unico lotto.

### **QUARTO LOTTO**

Il sottoscritto ritiene che il bene pignorato debba essere venduto in un unico lotto.

**7° QUESITO** (Indichi il C.T.U. se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio)

### **PRIMO LOTTO**

██████████, detiene la piena proprietà che gli è pervenuta in virtù dei seguenti atti:

Con atto Gennaro Galdo Notaio in Prato in data 29/12/2000, Repertorio N. 80098, Raccolta 11384, registrato a Prato al N. 99 il 12/01/2001 e trascritto a Prato il 11/01/2001 al N. 346 di Registro Particolare, ██████████ comprava ██████████, la piena proprietà dell'abitazione descritta al Catasto Fabbricati di Vernio nel foglio 18 dalla particella 76 subalterno 500 e della cantina descritta nel foglio 18 dalla particella 445. Con lo stesso atto ██████████ comprava da ██████████ la quota di comproprietà pari a 1/2 sul resede retrostante i suddetti immobili e sulla veranda ivi insistente descritti al Catasto Fabbricati di Vernio nel foglio 18 dalla particella 444.

Con atto di riconoscimento di proprietà Gennaro Galdo Notaio in Prato in data 07/04/2005, repertorio N. 96523, raccolta 16655, registrato a Prato il 22/04/2005 al N. 55 e trascritto a Prato il 06/05/2005 al N. 3198 di Registro Particolare, a ██████████ veniva trasferita da ██████████ e ██████████ nata a Prato il 21/12/1940 la residua quota di 1/2 sul resede e sulla veranda di cui sopra descritti al Catasto Fabbricati di Vernio nel foglio 18 dalla particella 444, che pertanto divenivano di piena proprietà dell'esecutato.

A ██████████ e ██████████ quanto trasferito con l'atto suddetto era pervenuto da ██████████ e ██████████ con atto Ugo Balestri Notaio in Prato in data 15/04/1981 Repertorio 78330 Fascicolo 32695 registrato a Prato il 28/04/1981 al N. 2971 e trascritto a Prato il 08/05/1981 al N. 2509 di Registro Particolare.



Con la variazione catastale per fusione del 29/10/2012 pratica n. PO0089350 in atti dal 20/10/2012 (n. 10560.1/2012) venivano soppressi gli identificativi degli immobili suddetti (foglio 18 particelle 76 subalterno 500, 445 e 444) e generato l'identificativo relativo all'immobile pignorato descritto al Catasto Fabbricati di Vernio nel foglio 18 dalla particella 76 subalterno 504 (attualmente subalterno 505 a seguito della variazione, prodotta dal sottoscritto, di cui alle risposte al primo e al terzo quesito).

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.

L'immobile risulta ceduto in comodato d'uso gratuito per la durata di ventuno anni a [REDACTED], facente parte del nucleo familiare dell'esecutato, con decorrenza 21/11/2018 e con scadenza 02/10/2039, registrato a Prato il 06/12/2018 al n. 3079 (non opponibile alla procedura).

## SECONDO LOTTO

L'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] detiene la piena proprietà che gli è pervenuta da [REDACTED]

con

atto Gennaro Galdo Notaio in Prato in data 04/03/2014, Repertorio N. 111196, Raccolta 27028, registrato a Prato al N. 2252 il 06/03/2014 e trascritto a Prato il 07/03/2014 al N. 1493 di Registro Particolare.

A [REDACTED], il bene era pervenuto da [REDACTED] per atto di decreto di trasferimento immobili del 19/06/2009 N. di Repertorio 677 del Tribunale di Prato trascritto a Prato il 10/07/2009 al N. 5034 di Registro Particolare

A [REDACTED] il bene era pervenuto da [REDACTED] per atto di decreto di trasferimento immobili del 11/04/2001 N. di Repertorio 94 del Tribunale di Prato trascritto a Prato il 30/05/2001 al N. 3681 di Registro Particolare

L'immobile risulta Libero.

## TERZO LOTTO

L'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] detiene la piena proprietà che gli è pervenuta da [REDACTED]

con

atto Gennaro Galdo Notaio in Prato in data 04/03/2014, Repertorio N. 111196, Raccolta 27028, registrato a Prato al N. 2252 il 06/03/2014 e trascritto a Prato il 07/03/2014 al N. 1493 di Registro Particolare.

A [REDACTED] per atto di decreto di trasferimento immobili del 19/06/2009 N. di Repertorio 677 del Tribunale di Prato trascritto a Prato il 10/07/2009 al N. 5034 di Registro Particolare

A [REDACTED] il bene era pervenuto da [REDACTED] per atto di decreto di trasferimento immobili del 01/06/1999 N. di Repertorio 94 del Tribunale di Prato trascritto a Prato il 30/06/1999 al N. 4223 di Registro Particolare

L'immobile risulta Libero.

## QUARTO LOTTO

L'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] detiene la piena proprietà che gli è pervenuta da [REDACTED]

[REDACTED] con atto Andrea Lops Notaio in Prato in data 28/06/1990, Repertorio N. 76935, Raccolta 2536, registrato a Prato al N. 1190 il 18/07/1990 e trascritto a Prato il 24/07/1990 al N. 4010 di Registro Particolare.

L'immobile risulta occupato in virtù del contratto di locazione (antecedente al pignoramento) alla [REDACTED] del 10/08/2018 registrato a Prato il 04/09/2018 al N. 5391 con decorrenza 01/09/2018 e scadenza 31/08/2038. In detta locazione è subentrata l'associazione [REDACTED] con atto di subentro nella locazione del 30/08/2023, registrato a Prato il 31/08/2023.

Il sottoscritto ritiene che il canone di locazione di Euro 7.200 annui sia congruo.

Detto contratto di locazione, pur avendo una durata ventennale, non risulta trascritto, pertanto, ai fini della presente procedura si può assumere che abbia scadenza al termine del nono anno, ossia al 31/08/2027.

**8° QUESITO** (Indichi il C.T.U. l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge)

### **PER TUTTI I LOTTI**

Non esiste alcuno dei vincoli suddetti.

**9° QUESITO** (Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato)

### **PRIMO LOTTO**

L'immobile è stato valutato con il metodo della stima sintetica o comparativa parametrica che tiene conto dei valori di mercato realizzati per beni simili o il più possibile simili liberamente commerciati nella zona. Ciò tenendo in debito conto molteplici caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, quali: ubicazione, servizi presenti nella zona, vetustà, tecnologie costruttive e stato di conservazione, qualità architettonica, orientamento, dotazioni igieniche ed impiantistiche (in particolare si è tenuto conto delle citate condizioni delle strutture della copertura e di altre parti strutturali lesionate, della mancanza delle dichiarazioni di conformità degli impianti e della mancanza di agibilità). Inoltre si è tenuto conto delle diffuse difformità edilizie il cui costo per sanatorie, ripristini e sanzioni viene detratto dal valore di stima.

Tenendo altresì in debito conto l'attuale situazione del mercato immobiliare.

Il parametro usato è il mq commerciale calcolato come indicato in precedenza.

### **SECONDO LOTTO**

L'immobile è stato valutato con il metodo della stima sintetica o comparativa parametrica che tiene conto dei valori di mercato realizzati per beni simili o il più possibile simili liberamente commerciati nella zona. Ciò tenendo in debito conto molteplici caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, quali: ubicazione, servizi presenti nella zona, vetustà, tecnologie costruttive e stato di conservazione, qualità architettonica, orientamento, dotazioni igieniche ed impiantistiche.

Tenendo altresì in debito conto l'attuale situazione del mercato immobiliare dotazioni igieniche ed impiantistiche (in particolare si è tenuto conto della mancanza di servizi igienici funzionanti della mancanza delle dichiarazioni di conformità degli impianti e della mancanza di agibilità).

Il parametro usato è il mq commerciale calcolato come indicato in precedenza.

### **TERZO LOTTO**

L'immobile è stato valutato con il metodo della stima sintetica o comparativa parametrica che tiene conto dei valori di mercato realizzati per beni simili o il più possibile simili liberamente commerciati nella zona. Ciò tenendo in debito conto molteplici caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, quali: ubicazione, servizi presenti nella zona, vetustà, tecnologie costruttive e stato di conservazione, qualità architettonica, orientamento, dotazioni igieniche ed impiantistiche.

Tenendo altresì in debito conto l'attuale situazione del mercato immobiliare dotazioni igieniche ed impiantistiche (in particolare si è tenuto conto della mancanza di servizi igienici, della mancanza delle dichiarazioni di conformità degli impianti e della mancanza di agibilità).

Il parametro usato è il mq commerciale calcolato come indicato in precedenza.

### **QUARTO LOTTO**

L'immobile è stato valutato con il metodo della stima sintetica o comparativa parametrica che tiene conto dei valori di mercato realizzati per beni simili o il più possibile simili liberamente commerciati nella zona. Ciò tenendo in debito conto molteplici caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, quali: ubicazione, servizi presenti nella zona, vetustà, tecnologie costruttive e stato di conservazione, qualità architettonica, orientamento, dotazioni igieniche ed impiantistiche (in particolare si è tenuto conto della mancanza delle dichiarazioni di

conformità degli impianti e della mancanza di agibilità). Inoltre si è tenuto conto delle diffuse difformità edilizie il cui costo per sanatorie, ripristini e sanzioni viene detratto dal valore di stima. Tenendo altresì in debito conto l'attuale situazione del mercato immobiliare. Il parametro usato è il mq commerciale calcolato come indicato in precedenza.

## VALORE DEGLI IMMOBILI

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale degli immobili:

FORMAZIONE DEI LOTTI CON CONFINI E DATI CATASTALI:

### PRIMO LOTTO

L'immobile confina con: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], Via dell'Appennino, salvo se altri.

Abitazione: Catasto di Vernio Foglio 18, particella 76, sub 505.

**VALORE COMMERCIALE** (tenendo conto dei fattori di deprezzamento di cui in perizia):  
mq 256,00 x €/mq 900,00 = € 230.400,00.

A detrarre le spese per sanare le difformità edilizie, pertanto:  
230.400,00 – 15.000,00 = € 215.400,00.

Ulteriore deprezzamento per rendere appetibile l'immobile, in relazione all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 10%:

**PREZZO A BASE D'ASTA:** € 215.400 x 0,90 = € 193.860,00

in cifra tonda

**€ 193.500,00 (centonovantatremilacinquecento/00)**

### SECONDO LOTTO

L'immobile confina con: parti comuni di altrui proprietà su più lati, Via dell'Appennino, salvo se altri.

Fondo commerciale: Catasto di Vernio Foglio 9, particella 299, sub 1.

Non trattandosi di condominio formalmente costituito non è stato possibile verificare la presenza di spese condominiali pregresse.

**VALORE COMMERCIALE:** (tenendo conto dei fattori di deprezzamento di cui in perizia)  
mq 45,00 x €/mq 600,00 = € 27.000,00.

Ulteriore deprezzamento per rendere appetibile l'immobile, in relazione all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%:

**PREZZO A BASE D'ASTA:** € 27.000,00 x 0,90 = € 24.300,00

in cifra tonda

**€ 24.000,00 (ventiquattromila/00)**

## TERZO LOTTO

L'immobile confina con: parti comuni di altrui proprietà, proprietà ██████, Via dell'Appennino, salvo se altri.

Fondo commerciale: Catasto di Vernio Foglio 9, particella 299, sub 502.

Non trattandosi di condominio formalmente costituito non è stato possibile verificare la presenza di spese condominiali pregresse.

VALORE COMMERCIALE: (tenendo conto dei fattori di deprezzamento di cui in perizia)  
mq 34,50 x €/mq 700,00 = € 24.150,00.

Ulteriore deprezzamento per rendere appetibile l'immobile, in relazione all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%:

PREZZO A BASE D'ASTA: € 24.150,00 x 0,90 = € 21.735,00

in cifra tonda  
€ 21.500,00 (ventunomilacinquecento/00)

## QUARTO LOTTO

L'immobile confina con: proprietà ██████, proprietà ██████, Via Damiano Chiesa, salvo se altri.

Deposito commerciale: Catasto di Prato Foglio 46, particella 449, sub 1 graffata alla particella 37 sub 504.

VALORE COMMERCIALE: (tenendo conto dei fattori di deprezzamento di cui in perizia)  
mq 209,00 x €/mq 1.000,00 = € 209.000,00.

A detrarre le spese per sanare le difformità edilizie, pertanto:  
209.000,00 – 20.000,00 = € 189.000,00.

Ulteriore deprezzamento per rendere appetibile l'immobile, in relazione all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%:

PREZZO A BASE D'ASTA: € 189,00 x 0,90 = € 170.100,00

in cifra tonda  
€ 170.000,00 (centosettantamila/00)

Prato 14/10/2024

ALLEGATI:

- 1) Visure catastali per attualità;
- 2) planimetrie catastali;
- 3) copie pratiche edilizie;
- 4) servizi fotografici;
- 5) atti di provenienza.

Il Consulente Tecnico