

**TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO**

**Sezione Unica Civile – Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare**

**NUMERO R.G. 23/2022**

**GIUDICE: DOTT. STEFANIA BRUNO**

**CREDITORE:**

**AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

**DEBITORE:**

**R E L A Z I O N E**

**DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto geometra Geom. Da Riva Valerio con studio in Prato Via Atto Vannucci 3/4 in data 06 Giugno 2022 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,



dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; verificare, sulla base degli atti di provenienza (provvedendo ad acquisirli, ove non presenti agli atti), la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultraventennale;

2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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

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

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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;

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

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

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

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali.

12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (il cui importo dovrà essere segnalato ma non detratto dal valore del bene), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previo 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive obbligheranno il

consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sino al completamento dell'incarico);

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, gli atti di provenienza dell'immobile che attestino la continuità delle trascrizioni sino all'atto di provenienza ultraventennale, certificato storico di residenza dell'esecutato, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali, delle



iscrizioni e trascrizioni per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, e lo stato occupazionale, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;

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

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

## SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

### Premessa

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° fornita dal creditore procedente ed acquisita quella ulteriormente necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato, il sottoscritto con lettera raccomandata inviata il 25 Giugno 2022 (Allegato A) e pec al procuratore della AMCO s.p.a – Avv. Paolo Antonio Puliti, (Allegato A1), comunicava all'esecutata ed al custode giudiziale che, il successivo 07 Luglio 2022 alle ore 15,00 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura. Alla data e ora fissati il sottoscritto si è recato sul posto accompagnato dal geometra Alessio Trappoloni dell'Is.Ve.G. s.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l., nominato dal G.E quale custode dell'immobile, ma l'esecutata, signora \_\_\_\_\_, non si è presentata, per cui si è reso necessario inviare un ulteriore avviso, spedito in data 02 Agosto 2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



comunicando la data di formale immissione in possesso a partire dal 25 Agosto 2022, la raccomandata deve intendersi ritirata per computa giacenza (Allegato B).

Avuto accesso all'immobile il sottoscritto ha potuto espletare le operazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ha provveduto a redigere la seguente relazione:

**1° QUESITO** (verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; verificare, sulla base degli atti di provenienza (provvedendo ad acquisirli, ove non presenti agli atti), la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultraventennale;)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





- All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:
  - certificato notarile- storia catastale e ipotecaria
  - atto di pignoramento immobiliare
  - nota di trascrizione pignoramento
- I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.
- Visure storiche catastali
- Copia atto di Mutuo Fondiario

Atto di provenienza

a) Atto di Compravendita

ai rogiti notaio La Gamba Giuseppe Antonio del 28 Giugno 2002 Rep. 68749 Fasc. 4534 registrato a Prato in data 13/06/2002 al n° 927 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Prato in data 04/06/2002 r.p. 3779.

b) Successione Santi Guido Fu Ermete registrata a Prato in data 26/07/1945 n° 1594 vol. 788.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo

iscritta presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Prato in data 04/06/2002 ai numeri r.g. 6873 e r.p. 1626 per Euro 108.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 54.000,00 a favore di cassa di Cassa di Risparmio di Prato S.p.a. sede in Prato (PO), domicilio ipotecario eletto Prato - Via degli Alberti, 2 codice fiscale 00515340974 e contro nata a il c.f. ;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



b) Pignoramento immobiliare trascritto all'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Prato in data 14/05/2010 ai numeri r.g. 5266 e r.p. 3194 a favore di Cassa di Risparmio di Prato S.p.a. sede in Prato (PO), domicilio ipotecario eletto Prato - Via degli Alberti, 2 codice fiscale 00515340974 e contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ .

c) Pignoramento immobiliare trascritto all'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Prato in data 05/04/2022 ai numeri r.g. 4118 e r.p. 2809 a favore di Amco - Asset management Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638, rappresentata e difesa dall'avv. Paolo A. Puliti c.f. PLPPNT56H12D612S - pec: [paoloantonipuliti@pec.avvocati.prato.it](mailto:paoloantonipuliti@pec.avvocati.prato.it), contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ per la piena proprietà notificato a mezzo ufficiale giudiziario di Prato in data 21/02/2022 fino a € 67.568,22 oltre interessi e spese.

d) Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/05/2022 - registro particolare 1192 registro generale 5923 - pubblico ufficiale La Gamba Giuseppe Antonio repertorio 68750 del 28/05/2002.

Sulla base dei sottoindicati atti di provenienza, il soggetto esecutato risulta titolare della piena proprietà, è verificata la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultraventennale.

**2° QUESITO** (descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq.,

confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.))

**a) Abitazione indipendente tipo terra-tetto**

- Piano: T-1-S1

così composta:

- Piano terra due vani
- Piano primo due vani
- Piano seminterrato – cantina
- Latrina esterna e terreno di pertinenza non adiacente l'abitazione
- Terreno agricolo in prossimità ma non adiacente al fabbricato

il tutto per una superficie commerciale calcolata ai sensi del D.P.R. 23/03/1998 n° 138 allegato C - di mq. 65 (per arrotondamento) così calcolati:

- abitazione mq. 58 computati al 100% = mq 58
- cantina mq 24 computati al 25% = mq 6
- latrina mq 4 computati al 25% = mq 1
- terreno agricolo posto mq catastali 594 + e terreno di pertinenza cantina mq catastali 76 = mq 670

Descrizione analitica dell'unità immobiliare e caratteristiche tecniche:

Gli immobili oggetto di pignoramento per l'intera piena proprietà dell'esecutata sono costituiti da:

1) fabbricato per civile abitazione di remota costruzione, disposto su due piani oltre seminterrato con annesso resede e latrina sito in Comune di Cantagallo, frazione di Migliana, in fregio e con accesso da Via La Ghiffia n. civ. 88;

2) appezzamento di terreno della superficiale estensione di mq. 594 circa, in origine coltivato ad uliveto, posto nelle vicinanze del fabbricato suddetto e con accesso dalla via comunale di Mazzolaccio mediante diritto di passo su proprietà di terzi.



La frazione ove sono situati gli immobili costituisce un agglomerato collinare sul versante est nella media valle del Bisenzio, con immobili per la quasi totalità a destinazione abitativa maggiormente e prevalentemente utilizzati e popolati nei periodi estivi con presenza puntuale di alcuni esercizi commerciali al dettaglio.

L'abitazione risultata al sopralluogo da tempo disabitata, comprende un vano cantina al piano seminterrato con unico accesso direttamente dall'esterno, due vani al piano terra, uno di ingresso con un camino ed uno di passo ove è presente una scala impraticabile in tavolato di legno per l'accesso ad altrettanti due vani al piano primo sottotetto, oltre piccolo resede antistante l'ingresso e vetusto piccolo manufatto già ad uso di latrina con contiguo resede scosceso insistente su terrapieno sul lato opposto della Via La Ghiffia.

Il fabbricato principale presenta strutture portanti costituite da murature in pietra di largo spessore originariamente intonacate solo sul lato interno, solai con orditura lignea e tavolato di legno, pavimentazione in cotto, copertura a due falde a "capanna" sempre in struttura lignea e laterizio, copertura in laterizio, tutti in precario stato di conservazione con infissi esterni ed interni, finestre e porte finestre, in legno e vetri, ove ancora presenti, di vecchissima datazione, in gran parte deteriorati, con intonaci interni civili normali ampiamente e diffusamente lesionati con necessità di interventi di consolidamento/rifacimento in tutto il fabbricato com3 meglio potrà evincersi dall'allegato elaborato fotografico.

Gli immobili sono privi di impianti e di allacciamenti alle pubbliche forniture di servizi.

Complessivamente l'abitazione in parola, di remota edificazione, con strutture portanti in cattivo stato di manutenzione e conservazione, privo di servizio igienico interno, di impianti e allacciamenti, con finiture, ove presenti, per lo più fatiscenti, non presenta i requisiti minimi di abitabilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il terreno, di natura agricola e non edificabile, coltivato ad uliveto ed in sttao di abbandono è di forma pressoché trapezoidale e giacitura in leggera pendenza, della superficie catastale di mq. 594 con un lato a confine con il fosso del Riottolo e un altro con la via comunale di Mazzolaccio dalla quale si accede mediante diritto di passo su altrui proprietà da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di mt. 1,20 lungo il confine della particella 444 del foglio di mappa 75 con la suddetta via.

Su parte del terreno suddetto, come risulta evidente dalla documentazione fotografica allegata, insistono baracche e capanne ad uso di deposito e ricovero di materiali, attrezzature e mezzi agricoli, realizzate, con materiale eterogeneo, senza titolo edilizio abilitativo ed è presente una recinzione interna al lotto, tali difformità non legittime né legittimabili con titolo in sanatoria dovranno essere demolite e smaltite, i costi sono stati stimati in € 2.000

#### **SUPERFICIE UTILE ABITATIVA**

##### **PIANO TERRA (H. MT. 2,10 - MT. 2,20)**

- ingresso;  $(3,45 \times 3,70) + (0,25 \times 1,05) + (0,25 \times 1,85) = \text{mq } 13,49$

- vano;  $(3,40 \times 2,40) - (0,65 \times 2,40) - (0,30 \times 0,75) = \text{mq } 6,36$

**Superficie Utile Piano Terra mq 19,85**

##### **PIANO PRIMO SOTTOTETTO (H. MIN.. MT. 2,00 - H. MAX.. MT. 3,05)**

- vano;  $(3,50 \times 2,40) - (1,55 \times 0,65) = \text{mq. } 7,39$

- vano;  $(3,70 \times 3,50) = \text{mq. } 12,95$

**Superficie Utile Piano Primo mq 20,34**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Superficie Utile Totale mq 40,19**

**SUPERFICIE NON RESIDENZIALE**

**PIANO SEMINTERRATO (H.1,95 CALPESTIO NON IN PIANO)**

- cantina;  $(5,85 \times 3,25) + (0,25 \times 2,10) = \text{mq } 19,54$

**PIANO TERRA**

- latrina esterna;  $(1,30 \times 1,35) = \text{mq } 1,75$

**SUPERFICIE LORDA ABITATIVA**

- abitazione;  $(7,25 \times 4,25) - (1,55 \times 0,65) + (4,15 \times 7,25) + (0,25 \times 2,50) = \text{mq } 60,52$

**SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE**

- cantina; P.S1  $(3,95 \times 6,70) = \text{mq } 26,47$

- latrina; P.T  $(1,80 \times 2,10) = \text{mq } 3,78$

**SUPERFICIE TERRENO COLTIVATO AD ULIVETO**

- terreno superficie catastale (desunta da visura catastale) = mq 594

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA**

Al fine di individuare un unico dato di consistenza riferito al fabbricato oggetto di pignoramento, se ne determina la superficie ragguagliata aggiungendo all'intera superficie lorda della abitazione il 30% della superficie della cantina al piano seminterrato e del manufatto esterno già ad uso latrina.

- - Superficie abitativa al lordo delle murature;  $\text{mq. } 60,52 \times 1,00 = \text{mq } 60,52$



- - Superficie cantina al seminterrato e latrina esterna al lordo delle murature;  
mq.  $(26,47 + 3,78) \times 0,30 = \text{mq } 9,07$

mq. totale superficie ragguagliata mq 69,59.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Le unità immobiliari sono censite al **Catasto Fabbricati del Comune di Prato al foglio 69** rispettivamente: con le particelle Particella 549 Subalterno 1, Particella 555, Foglio 69 Particella 556, A/4 classe 2, vani 5, VIA LA GHIFFIA n. 88 Piano S1-T - 1, superficie mq 86, Rendita catastale € 198,84 ed al catasto terreni Al Fg. 75 Particella 445, Uliveto, classe 2, superficie mq 594, Reddito Dominicale € 1,53 Reddito Agrario € 1,69.

L'abitazione è confinata da: Via La Ghiffia, proprietà Santi, salvo se altri.

Il terreno è confinato da: Via comunale di Mazzolaccio, proprietà Pacini, salvo se altri.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**3° QUESITO** (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)

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento

**4° QUESITO** (ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale)

Gli immobili in oggetto non presentano difformità tali da modificare la consistenza e la rendita, pertanto non occorre nuova presentazione di planimetrie catastali.

**5° QUESITO** (indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

Sull'area in oggetto vige la seguente normativa urbanistica:  
Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n° 51/2022.





**6° QUESITO** ( indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e 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)

Descrizione della "storia" urbanistico/edilizia dell'immobile:

L'immobile risulta edificato in epoca anteriore al 1 Settembre 1967, come anche dichiarato nell'atto di compravendita Notaio La Gamba del 2002 R.p. 3779.

Non essendo stati reperiti titoli abilitativi presso il Comune di Cantagallo il sottoscritto ha estratto copia della planimetria di impianto del fabbricato potendo evincere che la costruzione è stata realizzata anche anteriormente al 1940.

Alla data odierna e nello stato attuale in cui si trova l'immobile, non sussistono comunque vincoli o impedimenti tali da rendere l'immobile non commerciabile ai sensi degli artt. 32 e 33 della legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni è da ritenersi pertanto urbanisticamente conforme.



7° QUESITO (dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale)

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento costituiscono LOTTO UNICO.

8° QUESITO (dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078)

L'immobile è pignorato per l'intera e piena proprietà

9° QUESITO (accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio,



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

Al momento dei sopralluogo l'intera proprietà risultava libero e in stato di abbandono.

**10° QUESITO** (ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

L'immobile NON risulta occupato.

**11° QUESITO** (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 e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: - le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni; - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; - le difformità urbanistico-catastali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dagli accertamenti esperiti relativamente all'immobile oggetto di pignoramento è emerso che:

- Non vi sono domande giudiziali che lo riguardano;
- Non vi sono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura;
- Non vi sono pesi o limitazioni d'uso;

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura si evidenziano i seguenti gravami trascritti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato Territorio, servizio di pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) alla data del 13/01/2022 e precisamente:

#### **ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2002**

- Registro Particolare 1626 Registro Generale 6873 Pubblico ufficiale LA GAMBA GIUSEPPE ANTONIO Repertorio 68750 del 28/05/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscrizione n. 1192 del 13/05/2022

#### **TRASCRIZIONE CONTRO del 14/05/2010**

Registro Particolare 3194 Registro Generale 5266 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2114/2010 del 29/04/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **TRASCRIZIONE CONTRO del 05/04/2022**

- Registro Particolare 2809 Registro Generale 4118 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 157 del 21/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/2022

- Registro Particolare 1192 Registro Generale 5923  
Pubblico ufficiale LA GAMBA GIUSEPPE ANTONIO Repertorio 68750 del  
28/05/2002

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1626 del 2002

Tutte le iscrizioni e trascrizioni sopra descritte gravano sulla piena proprietà dei  
seguenti beni:

Le unità immobiliari sono censite al **Catasto Fabbricati del Comune di Prato al foglio 69** rispettivamente: con le particelle Particella 549 Subalterno 1, Particella 555, Foglio 69 Particella 556, A/4 classe 2, vani 5, VIA LA GHIFFIA n. 88 Piano S1-T - 1, superficie mq 86, Rendita catastale € 198,84 ed al catasto terreni Al Fg. 75 Particella 445, Uliveto, classe 2, superficie mq 594, Reddito Dominicale € 1,53 Reddito Agrario € 1,69.

**12° QUESITO** (accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (il cui importo dovrà essere segnalato ma non detratto dal valore del bene), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto)

I beni oggetto di procedura non sono parte di condominio.

**13° QUESITO** (determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previo 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute)

Acquisito tutto quanto suesposto ed espletate le necessarie verifiche ed indagini relative al bene da stimare, allo scopo di assolvere con la maggior conoscenza e competenza possibile il mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. per la redazione della presente stima ha adottato il metodo sintetico comparativo.

Tale metodo consiste nel determinare il "valore di mercato" tenendo conto della tipologia e le finiture del bene, dello stato di manutenzione e conservazione, della zona in cui esso è inserito, riferendosi, in via del tutto comparativa e sintetica, a valori medi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



di mercato per libere contrattazioni praticate nella zona, di beni simili o il più possibile simili.

Con le considerazioni sopra espresse e, tenuto conto:

- che la superficie lorda ragguagliata determinata e indicata con il calcolo di dettaglio riportata al Punto 2, è pari a mq. 69,59;
- che nel caso in specie è stata oggetto di pignoramento l'intera quota della piena proprietà del bene con le sue pertinenze;
- che l'immobile è nella libera disponibilità della procedura;
- che l'immobile non fa parte di un condominio;
- che non sono necessari oneri tecnici per regolarizzazioni edilizia delle unità immobiliari, eventuali sanzioni o diritti di segreteria.
- che ai soli fini di mera indicazione fiscale, che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare presieduto dal Direttore dell'Agenzia del Territorio di Prato, nella zona ove ricade l'immobile oggetto di valutazione indica per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione valori da € 850,00/mq a € 1150,00/mq;
- che l'immobile è in pessimo stato di manutenzione e conservazione.
- che si sono acquisiti i dati relativi a compravendite effettuate nella zona negli ultimi 12 mesi, che di seguito si riportano

indirizzo	epoca ristrutturazione	prezzo	Sup. lorda	compravendite	notaio	r.p.	Prezzo mq
via La Vergine nc 22	1967	€ 57.000,00	85	21/03/2022	Renato Monteroppi	7351	€ 670,59
via Case di Sotto	2018	€ 63.000	71,2	21/06/2021	La Gamba	5358	€ 884,83

nc 26							
-------	--	--	--	--	--	--	--

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ritiene equo valutare il più congruo valore di mercato unitario di immobili simili a quello in oggetto considerato lo stato manutentivo pessimo, pari a €/mq 400,00 riferito alla superficie lorda commerciale.

### VALORE DEL BENE

Sulla base di quanto sopra esposto si ricava il seguente valore venale del bene con riferimento alla superficie commerciale precedentemente determinata:

mq 69,59,00 x €/mq 400,00 ..... = € 27.836,00

Terreno agricolo € 3.000 – € 2.000 (costi demolizione e smaltimento baracche abusive) = € 1.000

Tenuto conto:

- di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile “valore di mercato” del bene di cui trattasi;
- dello scopo per cui sono stato chiamato a stimare il bene che è finalizzato a determinare il valore che costituisce la “base d’asta” dell’immobile oggetto della procedura esecutiva, per il quale ritengo giusto ed equo apportare al valore determinato una decurtazione del 7%, per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni che costituiscono il LOTTO UNICO;
- di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia dei beni ed alla zona in cui esso ricade;

si ottiene:

### LOTTO UNICO

€ 27.836,00 + 1.000 = 28.836,00

Decurtazione base d’asta - 7% - € 28.836,00 – 7% = € 26.817,48

### VALORE A BASE D’ASTA LOTTO UNICO arrotondato

€ 27.000,00 (euro ventisettemila/00)



## FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO CON CONFINI E DATI CATASTALI

Immobile tipo terratetto su due livelli fuori terra oltre cantina al piano seminterrato oltre terreno nelle immediate vicinanze sul quale insiste vano ad uso latrina ed ulteriore terreno agricolo.

Intera quota del diritto di piena proprietà di un immobile tipo terra-tetto ad uso civile abitazione dislocato su due livelli fuori terra oltre seminterrato, ubicato in Comune di Cantagallo, identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Prato al foglio 69** rispettivamente: con le particelle Particella 549 Subalterno 1, Particella 555, Foglio 69 Particella 556, A/4 classe 2, vani 5, VIA LA GHIFFIA n. 88 Piano S1-T - 1, superficie mq 86, Rendita catastale € 198,84 ed al catasto terreni Al Fg. 75 Particella 445, Uliveto, classe 2, superficie mq 594, Reddito Dominicale € 1,53 Reddito Agrario € 1,69.

Il tutto come pervenuto alla signora \_\_\_\_\_, con atto di Compravendita ai rogiti notaio La Gamba Giuseppe Antonio del 28 Giugno 2002 Rep. 68749 Fasc. 4534 registrato a Prato in data 13/06/2002 al n° 927 e trascritto presso l' Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Prato in data 04/06/2002 r.p. 3779.

L'abitazione è confinata da: Via La Ghiffia, proprietà Santi, salvo se altri.

Il terreno è confinato da: Via comunale di Mazzolaccio, proprietà Pacini, salvo se altri.

**PREZZO BASE D'ASTA ..... = € 27.000,00 (euro ventisettemila/00)**

**21° QUESITO** (provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione)

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto non risultava che l'unità immobiliare fosse dotata di APE, è stata pertanto redatta ed allegata alla presente.

Il tutto ad evasione dell'incarico affidatomi, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Prato, 06 Marzo 2023



Geometra Valerio Da Riva

