

TRIBUNALE DI PRATO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO : ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 116/2024
Procedimento di espropriazione forzata promosso da BCC NPLS 2022 s.r.l.
contro Curatela della eredità giacente di [REDACTED]

GIUDICE ESECUTORE : Dott. CAPANNA ENRICO

C.T.U.: Ing. Edoardo Forasassi

Viale Vittorio Veneto 13 - 59100 Prato – tel.fax 0574968952

e-mail: edoardo.forasassi@gmail.com - pec: edoardo.forasassi@ingpec.eu

INTERVENUTI: - BCC NPLS 2022 s.r.l.

Nomina : udienza del 07.02.2025

Prossima Udienza : 24.04.2025

Termine concesso : 60 gg

Quesiti posti al C.T.U. :

Il sottoscritto Ing. Edoardo Forasassi, con studio in Prato, Viale Vittorio Veneto n.13 in data 10.02.2025 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

L'esperto nominato ex art.568 c.p.c. deve provvedere ex art. 173 bis c.p.c. a:

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, 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 congruagli 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 (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, 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.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Inizio operazioni peritali e sopralluoghi

Il sottoscritto Ing. Edoardo Forasassi stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10.03.2025 inviando comunicazione via pec alla curatela dell'eredità giacente del soggetto esecutato e al precedente oltre all'invio di detta comunicazione mediante raccomandata a.r. in data 14.02.25 - n. 20044310137-8 al comproprietario del locale oggetto di pignoramento ad uso autorimessa (**Allegato n.1 - avvisi e raccomandate**). Per la data concordata è stato possibile l'accesso all'appartamento residenziale e al box autorimessa con l'avvio delle operazioni peritali. Nel frattempo ho eseguito le ricerche necessarie presso l'ufficio Provinciale di Prato - Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Ufficio del Territorio di Prato e presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Prato, reperendo tutti i dati utili per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

Premessa

Il bene di cui al seguente punto A) ed oggetto della presente esecuzione N.R.G. 116/2024 risulta correttamente intestato per la quota di 1/1 di piena proprietà al de cuius [REDACTED] (soggetto esecutato), nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e deceduta in [REDACTED], residente in vita nel [REDACTED]

Bene A) - Appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo, facente parte dell'immobile condominiale ubicato in Prato, Via Nicolò Machiavelli nc.54 interno 5. Composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, n.2 camere da letto e servizio igienico oltre locale ad uso soffitta ubicato al piano terzo (sottotetto) con accesso da vano scale a comune.

Il predetto compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 51, particella 148 subalterno 11, Via Nicolò Machiavelli nc.54 piano 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5 e rendita catastale di €. 529,37.

Il bene di cui al seguente punto B) ed oggetto della presente esecuzione N.R.G. 116/2024 risulta intestato per la quota di 1/2 di piena proprietà al de cuius [REDACTED] [REDACTED] (soggetto esecutato), nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

██████████ e per la restante quota di 1/2 alla sig.ra ██████████
nata a ██████████ codice fiscale ██████████, residente
nel ██████████

Bene B) - Box ad uso autorimessa al piano terreno fisicamente separato dalla porzione di edificio residenziale, con accesso carrabile dalla pubblica via Frà Paolo Sarpi e da successiva viabilità interna a comune su corte condominiale. Il predetto compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 51, particella 840 subalterno 3, Via Nicolò Machiavelli nc.54 piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 23 e rendita catastale di €. 149,67.

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

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

- è presente in atti di causa la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale al ventennio sottoscritta in data 18 dicembre 2024 dal **Notaio Giulia BARBAGALLO** di Palermo;

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

Il soggetto esecutato, visionando l'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Marcello Focosi di Firenze in data 1 febbraio 2005, risultava al momento della stipula di stato civile libero conseguentemente i beni oggetto del presente provvedimento risultano beni personali. **(Allegato n.2 - certificati anagrafici comunali)**

E' stata quindi verificata la titolarità del diritto reale sui beni precedentemente descritti esclusivamente in capo al soggetto esecutato per la quota di 1/1 di piena proprietà (appartamento per civile abitazione) e per la quota di 1/2 di piena proprietà (box ad uso autorimessa).

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

I beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato in virtù dei seguenti atti:

- Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Marcello Focosi di Firenze rep. 982 fasc. 450 del 01.02.2005 registrato a Firenze 2 il 16.02.2005 al n. 965 ed ivi trascritto il 22.02.2005 R.P. 1333, R.G. 2334, mediante il quale l'esecutato, sig.ra [REDACTED], acquistava da Ferrovie Real Estate s.p.a. ai sensi della Legge n. 560 del 24.12.1993 la piena proprietà, rispettivamente per la quota di 1/1 sul bene A e per la quota di 1/2 sul bene B, il tutto gravato dal diritto di abitazione della madre convivente sig.ra [REDACTED]. **(Allegato n. 3 - atti di provenienza)**
- Ricongiungimento di usufrutto a seguito della morte della sig.ra [REDACTED] (madre del soggetto esecutato) in data 29.12.2012.

RISCONTRI IPOTECARI

Dalla documentazione allegata agli atti e dalla ricerca storico-ipotecaria ventennale effettuata ad integrazione, **alla data del 12.02.2025**, presso l'Ufficio Provinciale di Prato - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare esaminati i registri immobiliari i beni oggetto della presente procedura esecutiva risultano gravati dalle seguenti formalità;

- **Trascrizione**, registro particolare 4720, registro generale 8121 del 15.06.2004, atto di identificazione catastale ai rogiti del Notaio Silvestro Paolo rep. 74675 del 19.05.2004 sulle unità negoziali poste nel Comune di Prato identificate nel F.51, part.148 sub.11, cat. A/3, (abitazione - unità negoziale n.1) e F. 51, part. 840 sub. 3, cat. C/6 (autorimessa - unità negoziale n.2)

a favore di

Ferrovie Real Estate s.p.a. (c.f: 07699161001) **per la quota di 1/1** in riferimento all'unità negoziale n.1 **e per la quota di 1/2** in riferimento all'unità negoziale n.2

Contro

Rete Ferroviaria Italiana s.p.a. (c.f: 01585570581) **per la quota di 1/1** in riferimento all'unità negoziale n.1
pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - le vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/2 in riferimento all'unità negoziale n.2

- **Trascrizione**, registro particolare 1333, registro generale 2334, del 22.02.2005, atto di compravendita ai rogiti del Notaio Focosi Marcello rep. 982/450 del 01.02.2005 sulle unità negoziali poste nel Comune di Prato identificate nel F.51, part.148 sub.11, cat. A/3, (abitazione - unità negoziale n.1) e F. 51, part. 840 sub. 3, cat. C/6 (autorimessa - unità negoziale n.2)

a favore di

- [REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto di abitazione in riferimento all'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/2 per il diritto di abitazione in riferimento all'unità negoziale n.2

- [REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà in riferimento all'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà in riferimento all'unità negoziale n.2

Contro

Ferrovie Real Estate s.p.a. (c.f: 07699161001) per la quota di 1/1 in riferimento all'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/2 in riferimento all'unità negoziale n.2

- **Iscrizione**, registro particolare 624, registro generale 2335, del 22.02.2005, ipoteca derivante da concessione di mutuo fondiario rep.983/451 del 01.02.2005 (Capitale di €. 52.000,00 - Durata Anni 20 - Ipoteca di €. 88.400,00) sulle unità negoziali poste nel Comune di Prato identificate nel F.51, part.148 sub.11, cat. A/3, (abitazione - unità negoziale n.1) e F. 51, part. 840 sub. 3, car. C/6 (autorimessa - unità negoziale n.2)

a favore di

BIPOP CARIRE s.p.a. (c.f: 03336830967) per la quota di 1/1 in riferimento all'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/2 in riferimento all'unità negoziale n.2

Contro

[REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà in riferimento all'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà in riferimento all'unità negoziale n.2

Debitore non datore di ipoteca Sig.re [REDACTED]

Con comunicazione n.86 del 13.01.2015 è stata estinta totalmente l'obbligazione avvenuta in data 30.12.2014. Cancellazione totale eseguita in data 30.01.2015 (art. 13 c. 8 D.L. 7/2007 - art. 40 bis D.Lgs. 385/1993).

Iscrizione, registro particolare 1707, registro generale 11350, del 30.12.2014, ipoteca derivante da concessione di mutuo fondiario rep.11167/7222 del 29.12.2014 (Capitale di €. 120.000,00 - Durata Anni 20 - Ipoteca di €. 240.000,00) sulle unità negoziali poste nel Comune di Prato identificate nel F.51, part.148 sub.11, cat. A/3, (abitazione - unità negoziale n.1) e F. 51, part. 840 sub. 3, cat. C/6 (autorimessa - unità negoziale n.2)

a favore di

CREDITO VALDINIEVOLE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MONTECATINI TERME E BIENTINA SOCIETA' COOPERATIVA (c.f: 00088180476) per la quota di 1/1 in riferimento all'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/2 in riferimento all'unità negoziale n.2



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE Con co

0.2019 è stata

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

identificate nel F.51,

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE 

per il diritto di
GIUDIZIARIE®



proprietà in riferimento all'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà in riferimento all'unità negoziale n.2 in qualità di terzo datore di ipoteca

Debitore non datore di ipoteca Sig.re [REDACTED]

- Trascrizione, registro particolare 9744, registro generale 13496 del 12.12.2024, Verbale di pignoramento immobili rep.2807 del 04.11.2024 sulle unità negoziali poste nel Comune di Prato identificate nel F.51, part.148 sub.11, cat. A/3, (abitazione - unità negoziale n.1) e F. 51, part. 840 sub. 3, cat. C/6 (autorimessa - unità negoziale n.2)

a favore di

BCC NPLS 2022 s.r.l. (c.f: 05316750263) per la quota di 1/1 in riferimento all'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/2 in riferimento all'unità negoziale n.2

Contro

[REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà in riferimento all'unità negoziale n.1 e per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà in riferimento all'unità negoziale n.2

Tutte le formalità sopra elencate identificano correttamente i beni immobili in oggetto di procedura. (Allegato n.4 - ispezioni e note ipotecarie).

2° Quesito: *previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro.....*

2.1 INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

Il fabbricato condominiale di cui fanno parte i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, è posto in Prato, quartiere La Pietà, Via Niccolò Machiavelli nc.54.

Detto immobile è ubicato nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Prato Centrale in aderenza alla linea ferroviaria Firenze-Bologna.

La zona è posizionata a breve distanza dal centro cittadino (circa 850 m) ed è caratterizzata da un tessuto prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e direzionali.

Nelle immediate vicinanze sono presenti strutture commerciali (supermercati, farmacie, ecc.) strutture finanziarie (banche), strutture per l'istruzione pubblica (scuola superiore e per l'infanzia) e per il culto.

2.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato in cui insistono le unità immobiliari è accessibile pedonalmente dalla pubblica Via Niccolò Machiavelli al civico 54 e carrabilmente da Via Frà Paolo Sarpi al civico 38, mediante spazi e corti a comune.

L'immobile è costituito da n.6 unità immobiliari residenziali realizzate per alloggi da destinare al personale delle Ferrovie dello Stato.

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è posta al piano secondo di un edificio di 3 piani fuori terra (terreno-rialzato, primo e secondo) di vetusta costruzione (antecedente al 01.09.1967).

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare è caratterizzato da una muratura portante in mattoni pieni, solai in ferro misto a laterizio, copertura con struttura portante lignea e geometria a padiglione con manto in laterizio in tegole marsigliesi. Gli infissi (finestre) sono in legno con vetri singoli 4 mm con persiane in legno.

L'ingresso condominiale presenta una pavimentazione in piastrelle di graniglia mentre le pareti sono intonacate al civile. Il vano scale è costituito da una scala con pedate in pietra naturale.

Appartamento al piano secondo

- **Ingresso - disimpegno** presenta una pavimentazione in piastrelle di graniglia, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiate con tinte chiare, porte interne in legno tamburato verniciate in tinte chiare.

- **Locale cucina** presenta una pavimentazione in piastrelle rettangolari in gres ceramico, le pareti verticali sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica ed in parte intonacate al civile. In detto locale è installata la caldaia a gas metano (Marca Vaillant).

- **Locale soggiorno** presenta una pavimentazione in piastrelle di graniglia, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiate con tinte chiare.

- **Servizio Igienico** con accesso dal locale disimpegno, presenta una pavimentazione in gres, pareti rivestite in gres ceramico fino ad un'altezza di circa cm.150 e la restante parte intonacata al civile con pittura lavabile.

- **Locale Camera Matrimoniale** (lato frontale) analoga pavimentazione del locale ingresso-disimpegno, pareti e soffitti intonacati al civile.

- **Locale Camera Singola** (lato tergale) analoga pavimentazione al locale ingresso-disimpegno, pareti e soffitti intonacati al civile.

L'unità immobiliare avente destinazione residenziale è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- Impianto elettrico del tipo sottotraccia, il tutto risalente all'epoca della costruzione e pertanto di vetustà ultra ventennale in scadenti condizioni;

- Impianto termico del tipo autonomo con elementi radianti in ghisa con alimentazione e distribuzione ad anello collegato a caldaia murale a gas metano che produce anche l'acqua sanitaria; (non sono stati reperiti il libretto caldaia ed i report manutentivi). Inoltre l'impianto termico non è attivo in quanto è stata distaccata l'utenza del gas metano.

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

Soffitta al piano terzo (sottotetto)

Si accede a detto locale dal vano scale e corridoio condominiale. E' caratterizzato da un unico vano sottotetto con altezza variabile da mt. 1,42 a mt. 2,72. Presenta una pavimentazione con massetto cementizio, pareti intonacate e soffittatura costituita dall'intradosso della copertura condominiale.

L'unità immobiliare sopra descritta è arredata da mobili e masserizie datate ed in pessime condizioni che occupano la maggior parte dell'appartamento, limitandone la fruibilità degli spazi.

Box ad uso autorimessa al piano terreno

Accessibile carrabilmente da Via Fra Paolo Sarpi nc.38. Il suddetto è costituito da un locale avente struttura portante in muratura, copertura in lamiera ondulata e pavimentazione con massetto cementizio e con un'altezza minima pari a mt. 2,26 e una massima pari a mt. 2,97. Detto locale risulta in comproprietà per la quota di 1/2 con altra titolarità e consente il rimessaggio di n.2 autovetture.

L'assegnazione del posto auto avviene sulla scorta di accordi fra le parti.

(Allegato n.5 - documentazione fotografica).

2.3 CONSISTENZA E DESTINAZIONE

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

APPARTAMENTO RESIDENZIALE

DESTINAZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	ALTEZZA VANO
Ingresso-Dis.	6,70 mq	1,00	6,70 mq	3,21 ml
Cucina	9,52 mq	1,00	9,52 mq	3,20 ml
Soggiorno	12,20 mq	1,00	12,20 mq	3,24 ml
Camera Matrim.	18,05 mq	1,00	18,05 mq	3,26 ml
Camera Singola	11,30 mq	1,00	11,30 mq	3,24 ml
Bagno WC	4,26 mq	1,00	4,26 mq	3,21 ml
TOTALE PARZ.	62,03 mq		62,03 mq	
Soffitta	18,60 mq	0,30	5,58 mq	1,42 - 2,72 ml
TOTALE COMPL			67,61 mq	

SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA 67,61 MQ.

AUTORIMESSA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	ALTEZZA VANO
Box Autorimessa	23,56 mq	1,00	23,56 mq	2,26 - 2,97 ml
TOTALE	23,56 mq		23,56 mq	

SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA 23,56 MQ.

2.4 PARTI COMUNI

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

L'unità immobiliare precedentemente residenza in vita dell'esecutato e del suo nucleo familiare, è accessibile dalla pubblica via Niccolò Machiavelli e da Via Frà Paolo Sarpi per il tramite di viabilità interna a comune con altre proprietà.

Sono ricompresi fra i beni oggetto di proprietà comune alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione il resede circostante quale BCNC (bene comune non censibile) individuato nel foglio di mappa 51 dalla particella 148 lettera I (rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico), nonché l'area di sedime di un piccolo manufatto ora demolito già adibito a pozzo ed individuato quale BCNC nel foglio di mappa 51 dalla particella 841. Risulta inoltre a comune alle sole unità abitative il fabbricato adibito a lavatoio adiacente al fabbricato minore adibito ad autorimesse ed individuato nel foglio di mappa 51 dalla particella 148 lettera A (rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico).

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

2.5 CONFINI

Appartamento per civile abitazione: Prop. [REDACTED], parti comuni su più lati; salvo se altri e/o diversi confini;

Box ad uso Autorimessa: Prop. [REDACTED], parti comuni su più lati; salvo se altri e/o diversi confini;

2.6 DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato il bene (appartamento residenziale) oggetto della presente procedura esecutiva risulta correttamente intestato per la

quota di 1/1 di piena proprietà al de cuius [REDACTED],
nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e deceduta in
[REDACTED] e risulta censito come segue:

- Foglio di mappa 51 Particella 148 subalterno 11 Via Nicolò Machiavelli nc.54
piano 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5 e rendita catastale di €. 529,37
dati derivanti da frazionamento e fusione del 03/08/1990 n.54628;

Mentre l'altro bene (box ad uso autorimessa) oggetto della presente procedura
esecutiva risulta correttamente intestato per la quota di 1/2 di piena proprietà al
de cuius sig.ra [REDACTED] (soggetto esecutato), nata a [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED] e per la restante quota di 1/2 alla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] e risulta censito come segue:

- Foglio di mappa 51 Particella 840 subalterno 3 Via Nicolò Machiavelli nc.54 piano
T, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 23 e rendita catastale di €. 149,67 dati
derivanti da costituzione del 27/08/1990 n.55433;

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*

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

4° Quesito: *ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia
inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente*

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato - Territorio e Servizi Catastali
le unità immobiliari risultano identificate come descritto in precedenza.

Dal confronto delle planimetrie catastali in atti con lo stato dei luoghi rilevato in
sede di sopralluogo, si è potuto constatare quanto segue:

La planimetria catastale relativa all'appartamento residenziale oggetto della presente procedura esecutiva, è rispondente allo stato dei luoghi.

A seguito di denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 03/08/1990 prot.n.54628;

La planimetria catastale relativa all'box ad uso autorimessa oggetto della presente procedura esecutiva, è rispondente allo stato dei luoghi.

A seguito di denuncia di variazione per costituzione del 27/08/1990 prot.n.55433;

Si rileva in entrambe le planimetrie catastali l'inesatta indicazione delle altezze interne. Per l'unità immobiliare residenziale è riportata un'altezza di tutto il piano pari a mt. 3,00 invece risulta variabile da mt. 3,20 a mt. 3,26. La medesima altezza di mt. 3,00 è riportata anche per il locale pertinenziale ad uso soffitta invece risulta un'altezza minima in gronda pari a mt. 1,42 e una massima al colmo pari a mt. 2,72. Analogamente anche per l'unità immobiliare ad uso box autorimessa è riportata un'unica altezza pari a mt. 2,80 anziché le due altezze pari a mt. 2,26 (minima) e mt. 2,97 (massima). (Allegato n.6 - documentazione catastale).

Dette variazioni non pregiudicano il classamento catastale e di conseguenza l'obbligo di presentazione di nuova planimetria.

Fermo restando la corrispondenza catastale dell'unità immobiliare abitativa e del box ad uso autorimessa si rende necessario effettuare una variazione catastale sia della mappa che dell'elaborato planimetrico al fine di aggiornare esclusivamente i BCNC (bene comune non censibile) quali:

- Demolizione della centrale termica condominiale (identificata con la lettera H)
- Demolizione del manufatto adibito a pozzo (identificato nel foglio 51 dalla particella 841)
- Aggiornamento della sagoma del locale lavanderia (identificato con la lettera A).

Quanto sopra richiede una delibera condominiale che autorizzi l'amministratore a conferire incarico e sostenere le spese per i predetti aggiornamenti e quindi non può essere imputabile alla volontà dei proprietari delle singole unità immobiliari.

5° Quesito: indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Alla data attuale e di riferimento della stima, il quadro normativo in materia urbanistica è dato dalla Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n.65 e s.m.i. nonché dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Prato e rappresentato dal Piano Operativo approvato con D.C.C. n.17 del 14 marzo 2019 e successiva D.C.C. n.50 del 09 aprile 2019.

Successivamente, nelle sedute del 08.05.2019, 12.06.2019 e 23.07.2019, si è svolta la Conferenza paesaggistica con la Regione Toscana e il MiBACT (Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo), in cui sono emerse richieste di modifiche ed integrazioni degli elaborati del Piano Operativo al fine di attestarne la conformità al PIT/PPR.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 26.09.2019 è stato completato il procedimento di approvazione del Piano Operativo, modificato in seguito alle richieste della Conferenza paesaggistica. In data 4 ottobre 2019 si è concluso anche il procedimento della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR, con esito positivo.

Il Piano Operativo è stato poi pubblicato sul BURT n. 42 del 16 ottobre 2019, ed ha acquistato la sua definitiva efficacia il 15 novembre 2019 divenendo il nuovo strumento urbanistico comunale.

CLASSIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NEL PIANO OPERATIVO VIGENTE

- UTOE 2b
- Disciplina dei Suoli urbano
- Zone Omogenee B
- Paesaggi Urbani TR.2

L'area è inserita in un tessuto residenziale, gravata dal Vincolo Paesaggistico ai sensi del Dlg. 42/2004. (Allegato n.7 - estratto piano operativo)

6° Quesito: indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità

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

Il fabbricato risulta iniziato e terminato in data anteriore al 01/09/1967 e costruito dalle Ferrovie dello Stato quindi trattasi di immobile realizzato nell'interesse del pubblico servizio e pertanto privo di titoli edilizi.

Nel periodo compreso tra il 1 settembre 1967 ed il 19 marzo 1993 (periodo durante il quale l'Azienda Ferrovie dello Stato e l'Ente Ferrovie dello Stato erano ancora soggetti alle norme dettate dalla Legge 1150/1942 e successive in materia), i beni non sono stati oggetto di interventi edilizi rilevanti ai sensi della citata normativa;

Dal 19 marzo 1993 all'attualità, i beni non sono stati oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto, a norma della legge 47/85, il rilascio di licenza, concessione od autorizzazione o l'inoltro di denuncia di inizio attività od il conseguimento di permesso di costruzione.

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

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

7° Quesito: dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti

In relazione alla loro natura ed ubicazione i beni oggetto di pignoramento non risultano divisibili, trattandosi di un'unica unità immobiliare ad uso residenziale con annessa pertinenza destinata ad autorimessa.

8° Quesito: se l'immobile è pignorato solo pro quota

L'unità abitativa oggetto di pignoramento (appartamento per civile abitazione), è



pignorata per la quota di 1/1 di proprietà dell'esecutato. L'unità pertinenziale oggetto di pignoramento (**box ad uso autorimessa**), è pignorata per la quota di 1/2 di proprietà dell'esecutato mentre la restante quota di 1/2, non oggetto di pignoramento, risulta intestata alla Sig.ra [REDACTED] in qualità di comproprietaria del bene sopracitato. Poiché detto bene è pervenuto in comproprietà indivisa in ragione di 1/2 alle Sigg.re [REDACTED] non sussiste nell'immediato la necessità di operare il frazionamento, che potrà essere successivamente attivato dalle parti tracciando una separazione virtuale in corrispondenza della mezzeria con equivalenza di superfici al fine di ottenere n.2 posti auto singoli, attribuendosi rispettivamente l'esclusiva proprietà.

9° Quesito: *accertare se l'immobile è libero o occupato*

La proprietaria delle unità immobiliari oggetto di pignoramento (appartamento per civile abitazione e box ad uso autorimessa) Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] è deceduta in [REDACTED]. Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 10.03.2025 il quartiere per civile abitazione risultava occupato dal Sig.re [REDACTED] nato a [REDACTED], che si è identificato come tale in quanto sprovvisto di documenti di riconoscimento validi. Il suddetto risulta occupante senza titolo giuste le certificazioni dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Prato che con nota protocollo n.17670 del 06.03.2025 ha comunicato al CTU che le interrogazione nel database non hanno evidenziato contratti di locazione e/o comodati. Inoltre dai certificati rilasciati dall'ufficio di Anagrafe del Comune di Prato risultava alla data del decesso della proprietaria esecutata coeva residente la figlia sig.ra [REDACTED] successivamente deceduta. **(Allegato n.8 - contratti di locazione e comodati)**

Si rileva che nel box ad uso autorimessa si trova in sosta un'autovettura utilitaria di marca Hyundai con cartello ben visibile sul parabrezza che segnala il fermo amministrativo.

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 ne dal coniuge separato ne dall'ex coniuge del debitore esecutato, ma come indicato in precedenza dal sig.re [REDACTED] occupante senza titolo.

11° Quesito: indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

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

Iscrizioni e Trascrizioni

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

Poiché l'immobile è stato acquistato ai sensi della Legge 560 del 1993 sussiste in caso di alienazione il diritto di prelazione in favore dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Prato (oggi EPP) così come indicato al punto 9 dell'atto di acquisto. Risulta decaduto il vincolo decennale di non alienabilità dei beni pignorati.

Si specifica che l'immobile ricade nel comprensorio del Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno e quindi soggetto alla corresponsione dei dovuti tributi consortili.

12° Quesito: accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

Per quanto riguarda i millesimi di proprietà relativi alle unità in descrizione, vengono riportati i dati così come riferiti dall'amministratore condominiale (**allegato n.9 - riepilogo situazione condominiale**), ovvero:

- Millesimi generali di proprietà appartamento pari a 166,00 (Tab. Generale)
- Millesimi generali di proprietà appartamento pari a 209,00 (Tab. Scala)
- Non esiste una tabella millesimale condominiale per le autorimesse
- Bilancio Preventivo 2024 per l'unità immobiliare è pari ad €. 1.028,76
- Bilancio Consuntivo 2024 per l'unità immobiliare è pari ad €. 776,76

Situazione debitoria:

Alla data del 31/12/2024 risulta un debito nei confronti del condominio pari ad euro 2.604,45 (debito che resterà a carico dell'acquirente).

Non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che ad oggi risulta pendente un sinistro per danni a terzi nei confronti di un condomino.

Non è stato rilevato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

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

13° Quesito: *determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura a cui si è fatto riferimento*

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

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

La stima sintetica o comparativa avrà come riferimento i valori medi di mercato realizzati in libere contrattazioni commerciali, per beni simili (caratteristiche e ubicazione) agli immobili in oggetto. Il valore venale sarà determinato dall'applicazione del prezzo unitario medio alla superficie convenzionale complessiva del bene. La determinazione della superficie convenzionale verrà calcolata applicando alle superfici dei singoli ambienti o piani, un coefficiente di riferimento in relazione alla destinazione dei vani stessi.

Per la determinazione del valore medio di mercato si terranno in considerazione i valori di mercato riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Prato e i valori medi di mercato realizzati, in libere contrattazioni commerciali. **(allegato n.10 - valori OMI)**

Appartamento residenziale posto al piano secondo

Per immobili residenziali di tipo economico simili ai beni in oggetto, in normale stato manutentivo e di non recente costruzione, ubicati nel comune di Prato, dove si trovano appunto le unità immobiliari della presente stima, le quotazioni variano da un minimo di **1.350,00 €/mq. sup. lorda** ad un massimo di **1.950,00 €/mq. sup. lorda**. Per il bene in oggetto, data la consistenza, le condizioni di manutenzione, le finiture, lo stato degli impianti, le caratteristiche distributive, ad avviso del tecnico scrivente risulta corretto applicare il valore medio delle quotazioni sopra riportate, ovvero ritengo congruente adottare come riferimento per la stima la cifra di **1.600,00 €/mq. applicato alla superficie convenzionale lorda**.

Box ad uso autorimessa posto al piano terreno

Per box simili al bene in oggetto, in normale stato manutentivo e di non recente costruzione, ubicati nel comune di Prato, dove si trova l'unità immobiliare oggetto della presente stima, le quotazioni variano da un minimo di **1.000,00 €/mq. sup. lorda** ad un massimo di **1.500,00 €/mq. sup. lorda**. Per il bene in oggetto, data la consistenza, le condizioni di manutenzione, le finiture, ad avviso del tecnico scrivente risulta corretto applicare il valore minimo delle quotazioni sopra riportate, ovvero ritengo congruente adottare come riferimento per la stima la cifra di **1.000,00 €/mq. applicato alla superficie convenzionale lorda**.

Pertanto il sottoscritto determina il valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione:

Valore venale dell'appartamento residenziale

Superficie Convenzionale Complessiva Netta 67,61 mq

La superficie convenzionale dell'immobile (appartamento e soffitta) viene incrementata di una percentuale pari al 15% per raggiuagliarla alla superficie lorda che comprende sia lo spessore dei muri esterni che di quelli interni.

$$67,61 \text{ mq} \times 1,15 = 77,75 \text{ mq}$$

$$77,75 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} = 124.400,00 \text{ €}.$$

(Centoventiquattromilaquattrocento/00 Euro)

Valore venale del box ad uso autorimessa

Superficie Convenzionale Complessiva Netta 23,56 mq

La superficie convenzionale del box viene incrementata di una percentuale pari al 15% per raggiuagliarla alla superficie lorda che comprende sia lo spessore dei muri esterni.

$$23,56 \text{ mq} \times 1,15 = 27,09 \text{ mq}$$

$$27,09 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 27.090,00 \text{ €}.$$

Valore venale del box ad uso autorimessa 27.090,00 €.

Valore pro-quota del box in ragione di un ½

$$\text{€} . 27.090,00 / 2 = \text{€} . 13.545,00$$

(Tredicimilacinquecentoquarantacinque/00 Euro)

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO (appartamento residenziale e pertinenza)

€ . 124.400,00

(Centoventiquattromilaquattrocento/00 Euro)

€ . 13.545,00

(Tredicimilacinquecentoquarantacinque/00 Euro)

TOTALE LOTTO - € . 137.945,00

(Centotrentasettamilanovecentoquarantacinque/00 Euro)

Arrotondato ad € . 138.000,00 (Centotrentottomila/00 Euro)

21° Quesito: *provvedere a verificare l'esistenza dell'APE dandone atto*

Relativamente all'accertamento dell'Attestato di prestazione Energetica (APE) non è risultato alcun deposito peraltro non sussistendo nel passato la necessità di detto approntamento. Detto attestato dovrà essere redatto preventivamente al trasferimento immobiliare in base alla situazione impiantistica delle unità immobiliari.

Ing. Edoardo Forasassi



Prato, 24/03/2025

Allegati:

- Allegato n.1 – Avvisi e raccomandate
- Allegato n.2 – Certificati anagrafici comunali
- Allegato n.3 – Atti di provenienza Notaio Focosi
- Allegato n.4 – Visure ipotecarie
- Allegato n.5 – Documentazione fotografica
- Allegato n.6 – Documentazione catastale
- Allegato n.7 – Estratto P.O.
- Allegato n.8 – Contratti di locazione e comodati
- Allegato n.9 – Riepilogo situazione condominiale
- Allegato n.10 – Valori OMI