

TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

Sezione Unica Civile

Esecuzione Immobiliare R.G. 124/2024

Giudice Dott. Enrico Capanna

creditore:

BCC NPLS 2020 S.R.L.

(Do Value s.p.a)

debitore:

Sig.ra

Relazione di consulenza tecnica

Il sottoscritto geometra Geom. Da Riva Valerio con studio in Firenze in data 06 Febbraio 2025 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere con lo svolgimento dell'incarico ricevuto ai seguenti quesiti:

Sommario

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;..... 4

2) ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; verificare la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);..... 4

3) acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.), indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;..... 5

4) acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga

indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;..... 6

6) previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali; 7

7) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCEFA o aggiornamento della mappa catastale). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;..... 10

8) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 10

10) provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione; 11

11) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; 12

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

14) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è

ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (difformità urbanistico-catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita); 13

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

17) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previa rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr.7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio)..... 16

Premessa

Il sottoscritto, accettato l'incarico in data 07 Febbraio 2025, verificata in pari data la completezza documentale fornita, avuto accesso atti preso l'Anagrafe del Comune di Prato e presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato 1 – Documentazione anagrafica e occupazione immobile), previa accordo telefonico con il custode nominato, notificato con lettera raccomandata inviata il 11 Febbraio 2025 all'esecutato e con mail certificata al procuratore del creditore procedente BCC NPLS 2020 s.r.l. – Avv. Nuti Claudia, (Allegato 2 - Comunicazioni all'esecutato) la data fissata per il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima per il 26 Febbraio 2025 alle ore 10,30 ove avrebbero avuto inizio le operazioni peritali con gli accertamenti necessari alla procedura. Alla data e ora fissati il sottoscritto si è recato sul posto unitamente all'incaricato della Isveg Pistoia Di Paolo Marco, come da verbale allegato (Allegato 2 - Comunicazioni all'esecutato).

Avuto accesso all'immobile e relative pertinenze il sottoscritto ha potuto effettuare le operazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico.

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;

La completezza e l'idoneità della documentazione fornita dal creditore procedente risultano verificate; sono presenti in atti la certificazione notarile a Firma del Notaio Niccolò Tiecco Marchi del distretto Notarile di Perugia del 22 Gennaio 2025 e la nota di trascrizione del pignoramento r.p. 10031 del 23 Dicembre 2024.

2) ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; verificare la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);

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

Sono stati acquisiti il certificato di residenza e di stato civile dell'esecutata che risulta coniugata il 18 Agosto 1998 ed ha scelto in seguito unitamente al coniuge, con atto Notaio Colonna Romano di Prato rep. 24727 del 08/03/2007 il regime di separazione dei beni, ed il certificato di residenza e stato di famiglia (Allegato 1 – Documentazione Anagrafica e occupazione immobile).

La ricerca di contratti di locazione in essere ha dato esito negativo (Allegato 1 – Documentazione Anagrafica e occupazione immobile).

Atti di provenienza (Allegato 3 – Documentazione provenienza)

CONVENZIONE EDILIZIA "Macrolotto Industriale Due" ai rogiti Notaio D'Ambra Renato di Prato Repertorio 53228/14943 del 07/07/2017 Trascritta a Prato r.p. 309 r.g. 435 del 12/01/2018

ATTO DI COMPRAVENDITA ai rogiti Notaio Colonna Romano Eduardo di Prato Repertorio 25920/2963 del 20/07/2007 Trascritto a Prato il 24/07/2007 r.p. 6076.

ATTO DI COMPRAVENDITA ai rogiti Notaio Giuseppa Mazzara di Prato Repertorio 25397/4010 del 28/07/2005 Trascritto a Prato il 29/07/2005 r.p. 5837.

ATTO DI COMPRAVENDITA ai rogiti Notaio Giuseppa Mazzara di Prato Repertorio 25397/4010 del 28/07/2005 Trascritto a Prato il 29/07/2005 r.p. 5836.

ATTO DI COMPRAVENDITA ai rogiti De Luca Francesco di Prato Repertorio 114490 del 12/12/1994 Trascritto a Prato il 23/12/1994 r.p. 5111.

Sulla base dei sottoindicati atti di provenienza, il soggetto esecutato risulta titolare della intera quota della piena proprietà, che corrisponde al diritto reale pignorato ed è verificata la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultraventennale.

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

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

a) **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** per atto ai rogiti Notaio Colonna Romano Eduardo di Prato, Repertorio 25921/2964 del 20/07/2007, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Prato in data ai numeri r.g. 12374 e r.p. 3598 per l'importo di € 400.000,00, di cui € 200.000,00 di capitale, contro la sig.ra

b) **Iscrizione** del 24/02/2015 - Registro Particolare 253 registro Generale 1563 pubblico ufficiale Equitalia centro s.p.a. repertorio 339/13615 del 23/02/2015 (ipoteca legale derivante da ruolo art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate

ufficio del territorio di Prato in data 24/02/2015 ai numeri r.g. 1563 e r.p. 253 per l'importo di € 266.627,26, di cui € 133.313,63 di capitale, contro la sig.ra

c) **Verbale di pignoramento immobiliare** Repertorio 2957/2024 del 23/11/2024 - Registro Particolare 10031 Registro Generale 13922 per l'intera quota della piena proprietà contro la sig.ra

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

Di seguito gli identificativi catastali aggiornati del bene in oggetto:

L'appartamento ubicato in Prato, Via Fosso del Masi nc 54, Piano 3, è intestato in giusto conto alla sig.ra: per il diritto di proprietà per 1/1 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato Foglio 93 Particella 1169 **Subalterno 49** Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani Indirizzo: VIA FOSSO DEL MASI n. 54 Piano 3 Rendita: Euro 624,91 Dati di superficie: Totale: 83 m2 Totale escluse aree scoperte 78 m2 (vedi allegato 4 -Documentazione catastale).

Il box auto ubicato in Prato, Via Fosso del Masi nc 54, Piano S2, è intestato in giusto conto alla sig.ra: per il diritto di proprietà per 1/1 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato Foglio 93 Particella 1169 **Subalterno 167** Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 40 mq Indirizzo: VIA FOSSO DEL MASI n. 54 - 60 Piano S2 Rendita: Euro 624,91 Dati di superficie: Totale: 43 m2 (vedi allegato 4 -Documentazione catastale)

La cantina ubicata in Prato, Via Fosso del Masi nc 54, Piano S2, è intestata in giusto conto alla sig.ra: per il diritto di proprietà per 1/1 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato Foglio 93 Particella 1169 **Subalterno 166** Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 124 mq Indirizzo: VIA FOSSO DEL MASI n. 54 - 60 Piano S2 Rendita: Euro 29,75 Dati di superficie: Totale: 14 mq (vedi allegato 4 -Documentazione catastale)

Vedi Allegato 4 – Documentazione catastale

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

Dagli accertamenti effettuati è possibile affermare che i dati indicati nel pignoramento individuano correttamente l'immobile, corrispondono alla descrizione attuale del bene ed ai diritti pignorati.

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

L'immobile oggetto di pignoramento per la intera quota della piena proprietà è costituito da un appartamento per civile abitazione posta al piano terzo di fabbricato di più ampia consistenza e medesima destinazione, disposto su cinque piani fuori terra oltre due piani interrati adibiti ad autorimesse, ubicato in Comune di Prato, Loc. "Paperino" con accesso pedonale da Via Fosso del Masi nc 54 e carrabile dal nc 60 oltre box auto e cantina adiacenti, ubicati nello stesso stabile, al 2° piano interrato raggiungibili mediante vano scala condominiale e rampa carrabile dal nc 60 della predetta via.

L'area si caratterizza per una crescente densità abitativa, sono presenti esercizi commerciali, e servizi di verde pubblico attrezzato.

Vedi Allegato 6 – Elaborato fotografico

L'abitazione, tutt'ora abitata dalla proprietaria e dal suo nucleo familiare presenta finiture di tipo normale quali pavimentazione in ceramica nella zona giorno e parquet nella zona notte, infissi privi di vetrocamera, avvolgibili in plastica, il riscaldamento è di tipo autonomo, gli intonaci interni civili con necessità di interventi localizzati di manutenzione in più punti dell'appartamento e della terrazza come meglio potrà evincersi dall'allegato elaborato fotografico.

Il box auto si presenta in mediocre stato manutentivo per la presenza di infiltrazioni per umidità di risalita.

La cantina si presenta in normale stato manutentivo.

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

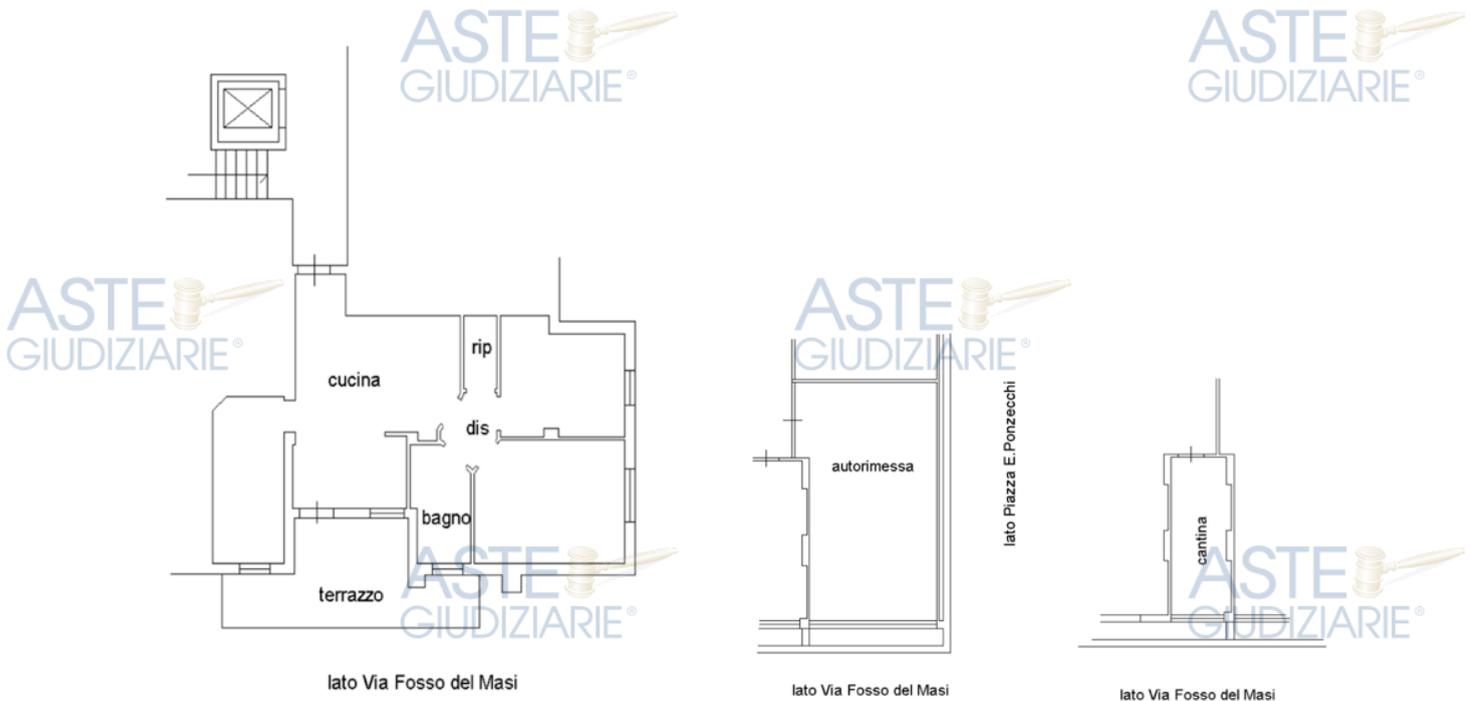
Parti comuni:

censite al N.C.E.U. di Prato nel foglio di mappa 93, con la particella 1169, subalterni:

- 63 (locale autoclave), bene non censibile comune ai subalterni 5, 6 e dal 38 al 56 e 504;
- 76 (locale autopompe antincendio), bene non censibile ai subalterni dal 57 al 195 e al subalterno 501);
- 103 (locale autoclave), bene comune non censibile ai subalterni dal n.1 al n.3, ai subalterni dal n.8 al n.37 e ai subalterni n.501 e n.50;
- 104 (posto auto disabili), bene non censibile comune a tutti i subalterni della particella 1.169;
- 107 (posto auto disabili), bene non censibile comune a tutti i subalterni della particella 1.169;
- 116 (posto auto disabili), bene non censibile comune a tutti i subalterni della particella 1.169;
- 121 (filtro aerato a prova di fumo, bene non censibile comune ai subalterni dal 122 al 195;
- 196 (rampe carrabili ed area di manovra), bene non censibile comune a tutti i subalterni della particella 1.169;
- 197 (scannafosso ispezionabile e griglie di aereazione), bene comune non censibile comune a tutti i subalterni della particella 1.169;
- 200 (vano scala e vano ascensore), bene non censibile comune al subalterni 5, 6 e dal 38 al 56;

- 201 (porticato e resede), bene non censibile comune a tutti i subalterni della particella 1.169;
- 203 (area scoperta di pertinenza), bene non censibile comune a tutti i subalterni della particella 1.169.

SUPERFICIE UTILE ABITATIVA



CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA CALCOLATA AI SENSI DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 23 marzo 1998, n. 138

- Appartamento mq 77,70
- Terrazzo mq 15,40 x (coeff 0,30) = mq 4,62
- Box auto mq 46 x (coeff 0,50) = mq 23,00
- Cantina mq 13,60 x (coeff 0,25) = mq 3,40

Totale sup. convenzionale mq 77,70 + mq 4,62 + mq 23,00 + mq 3,40 = mq 108,72

7) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;

Dagli accertamenti eseguiti non si rendono necessari aggiornamenti catastali.

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

La zona nella quale ricade il fabbricato del quale l'abitazione descritta è parte ricade nel Piano Operativo del Comune di Prato efficace dal 15 novembre 2019 è incluso nella UTOE 8, zona omogenea D costituita dal PdL M2



9) indicare la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto

istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Titoli abilitativi

L'edificazione del complesso è stata autorizzata con:

- **concessione edilizia** n. 29.907 del 6 maggio 2004 (pratica edilizia n. 1.080/2004)
- **variazione titolarità** prot. 60783 del 28/09/2005
- **variante in corso d'opera** n. 80.003 (pratica edilizia n. 3.579/2005), rilasciata il 12 maggio 2006
- **variante in corso d'opera** n. 87.705 (pratica edilizia n. 3.999/2006), rilasciata il 6 giugno 2007
- **variante in corso d'opera ai sensi dell'articolo 43 comma 2° del regolamento edilizio del Comune di Prato**, protocollo n. 61.386 (pratica edilizia n. 2.101/2007) del 2 luglio 2007
- **variante in corso d'opera ai sensi dell'articolo 43 comma 2° del regolamento edilizio del Comune di Prato**, protocollo n. 92393 (pratica edilizia n. 2973/2007) del 26 settembre 2007
- **abitabilità parziale** relativa al lotto "B" n° 305/2007 depositata in data 12/12/2007 prot. 27476

Vedi Allegato 5 – Estratti titoli abilitativi edilizi

Dall'esame della documentazione reperita, verificato lo stato dei luoghi e la documentazione catastale l'immobile può definirsi liberamente commerciabile e conforme urbanisticamente.

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

Dalla documentazione reperita non è stato rinvenuta la presenza di Attestato di Prestazione Energetica.

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

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

L'abitazione è pignorata per l'intera proprietà, non necessita quindi di valutazioni in merito alla frazionabilità dell'appartamento, conseguentemente è stato creato un **unico lotto** corrispondente all'intera consistenza in esame.

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

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

-se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;

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

L'immobile risulta essere abitato dal nucleo familiare dell'esecutata come meglio può evincersi dal certificato anagrafico di stato di famiglia (Allegato 1 – Documentazione Anagrafica).

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

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

- 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.):

Tutte le iscrizioni e trascrizioni sotto descritte gravano sui seguenti beni:

L'appartamento ubicato in Prato, Via Fosso del Masi nc 54, Piano 3, è intestato in giusto conto alla sig.ra: _____ per il diritto di proprietà per 1/1 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato Foglio 93 Particella 1169 **Subalterno 49** Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani Indirizzo: VIA FOSSO DEL MASI n. 54 Piano 3 Rendita: Euro 624,91 Dati di superficie: Totale: 83 m2 Totale escluse aree scoperte 78 m2 (vedi allegato 4 -Documentazione catastale).

Il box auto ubicato in Prato, Via Fosso del Masi nc 54, Piano S2, è intestato in giusto conto alla sig.ra: _____ per il diritto di proprietà per 1/1 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato Foglio 93 Particella 1169 **Subalterno 167** Cat, C/6, Classe 4, Consistenza 40 mq Indirizzo: VIA FOSSO DEL MASI n. 54 - 60 Piano S2 Rendita: Euro 624,91 Dati di superficie: Totale: 43 m2 (vedi allegato 4 -Documentazione catastale

La cantina ubicata in Prato, Via Fosso del Masi nc 54, Piano S2, è intestata in giusto conto alla sig.ra: per il diritto di proprietà per 1/1 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato Foglio 93 Particella 1169 Subalterno 166 Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 124 mq Indirizzo: VIA FOSSO DEL MASI n. 54 - 60 Piano S2 Rendita: Euro 29,75 Dati di superficie: Totale: 14 mq (vedi allegato 4 -Documentazione catastale)

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

a) **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** per atto ai rogiti Notaio Colonna Romano Eduardo di Prato, Repertorio 25921/2964 del 20/07/2007, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Prato in data ai numeri r.g. 12374 e r.p. 3598 per l'importo di € 400.000,00, di cui € 200.000,00 di capitale, contro la sig.ra

b) **Iscrizione** del 24/02/2015 - Registro Particolare 253 registro Generale 1563 pubblico ufficiale Equitalia centro s.p.a. repertorio 339/13615 del 23/02/2015 (ipoteca legale derivante da ruolo art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio di Prato in data 24/02/2015 ai numeri r.g. 1563 e r.p. 253 per l'importo di € 266.627,26, di cui € 133.313,63 di capitale, contro la sig.ra

c) **Verbale di pignoramento immobiliare** Repertorio 2957/2024 del 23/11/2024 - Registro Particolare 10031 Registro Generale 13922 per l'intera quota della piena proprietà contro la sig.ra

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

".....l'area sulla quale insiste il complesso immobiliare del quale le uu.ii. in oggetto costituiscono porzione è compresa nel comparto G. - U.M.I99 della lottizzazione denominata "Secondo Macrolotto Industriale" di cui alla Convenzione tra Il Comune di Prato ed 1 lottizzanti,

autenticata nelle firme dal notaio Stefano Balestri di Prato il 3 maggio 1990, repertorio 93.746/17.532, registrata a Prato il 23 maggio 1990 al n. 1.805;

con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Stefano Balestri di Prato in data 5 e 26 giugno 1991, registrata a Prato il 16 luglio 1991 al n. 2.250 è stato costituito un Consorzio denominato "Consorzio Macrolotto Industriale n. 2 di Prato";

Sono state stipulate ulteriori convenzioni edilizie tra il Macrolotto Industriale n. 2" ed il Comune di Prato con atti:

- ai rogiti del notaio Stefano Balestri del giorno 8 luglio 1999, repertorio n. 131.412, registrato nei termini, trascritto a Prato il 3 gennaio 2001 al n. 87,

- ai rogiti del notaio Renato D'Ambra di Prato del 9 gennaio 2003, repertorio n. 35.462/5.660, registrato a Prato il 13

gennaio 2003 al n. 76;

- che "l'immobile in contratto è sottoposto alla normativa contenuta nello statuto del "Consorzio Macrolotto Industriale n. 2 di Prato", sopra citato, nonché agli obblighi assunti nei confronti del Comune di Prato con la convenzione urbanistica del 3 maggio 1990, atti che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettarli in ogni loro parte, per se e per i suoi aventi causa, come facenti parte integrante del presente contratto".

La parte acquirente, in particolare, dichiara di approvare specificatamente quanto segue:

"Ogni controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione dello Statuto del Consorzio, ad eccezione di quelle derivanti dal mancato pagamento dei contributi consortili, dovrà essere deferita, come previsto dall'articolo 36 dello Statuto del Consorzio, ad un Collegio Arbitrale composto di tre membri nominati due dalle parti in lite ed 11 terzo di comune accordo dagli arbitri così eletti ed in difetto dal Presidente del Tribunale di Prato, ad istanza della parte più diligente; il Collegio giudicherà secondo diritto, tuttavia nelle forme dell'arbitrato irrituale, in relazione alla disciplina contenuta nello Statuto del Consorzio e con riferimento alle disposizioni di legge vigenti; il giudizio del Collegio sarà vincolante ed inappellabile ed alle sue determinazioni la parte acquirente si obbliga a sottostare, a fatto calvo l'arbitraggio contenuto nello Statuto consortile per la determinazione degli indennizzi spettanti ai proprietari dei terreni destinati ad opere di urbanizzazione e per l'attività di eventuale ricomposizione fondiaria delle aree del Macrolotto", a tale proposito le parti convengono espressamente che rimangano a carico della società venditrice tutti gli oneri e le spese consortili, derivanti da opere ed interventi sia ordinari che straordinari, ad oggi già maturati e/o richiesti dal "Consorzio Macrolotto Industriale n. 2 di Prato"; saranno invece sostenute dalla parte acquirente tutte le spese riferibili a opere e ad interventi che saranno in seguito richieste dal "Consorzio Macrolotto Industriale n. 2 di Prato".

La parte acquirente, in particolare, dichiara fin d'ora di obbligarsi a sostenere, pro-quota millesimale, secondo quanto risulterà da apposita tabella millesimale di ripartizione, tutti gli indicati oneri e spese consortili riferibili all'area sulla quale insiste il fabbricato condominiale di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto.

L'odierna parte acquirente conferisce, pertanto, apposito mandato irrevocabile, ai sensi dell'articolo 1723 del codice civile, all'amministratore del condominio del fabbricato sito in Prato, via Fosso del Masi angola via Lille, affinché quest'ultimo possa intrattenere con il Consorzio tutti i necessari rapporti nascenti dalla descritta partecipazione e conseguentemente possa addebitare alla parte mandante, per la quota millesimale di sua competenza, gli oneri e le spese consortili maturate."

Il tutto come meglio può evincersi dalla nota di trascrizione (Allegato 3 – Atti di provenienza) e dalla contabilità condominiale allegata alla presente, fornita al sottoscritto in data 19 Febbraio 2025 (Allegato 7 – Oneri Condominiali)

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

Non presenti.

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

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il metodo adottato nella redazione della presente stima è definito Market Comparison Approach ed è costituito da una procedura sistematica applicata alla stima del valore di

mercato degli immobili, sulla quale si fondano anche le valutazioni valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ABI (Associazione Bancaria Italiana) e si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare utilizzando comparativi reali (atti di compravendita per immobili simili o assimilabili) nella stessa zona e con la stesse tipologia, in luogo di prezzi stabiliti per "esperienza" o tramite l'utilizzo di asking-price immobiliari, o utilizzando valori medi OMI, quest'ultimi aventi natura e rilevanza esclusivamente fiscale.

Tenuto conto delle qualità estrinseche ed intrinseche, lo stato di conservazione, manutenzione ed uso, la vetustà, le condizioni d'igiene, la qualità dei materiali, la funzionalità e gli adeguamenti necessari degli impianti tecnologici, delle condizioni d'abitabilità, delle pertinenze, dei vincoli e delle servitù, l'eventuale stato locativo, lo stato di legittimità edilizio e urbanistico, il sottoscritto, stima il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare, considerata come libera, come di seguito esplicitato. Ai Al fine di poter rendere "leggibile" a tutti gli operatori di settore la presente, per il calcolo delle Superficie Lorde Convenzionali, ottenute applicando coefficienti correttivi alle superfici rilevate, si sono applicati o coefficienti stabiliti dal DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 23 marzo 1998, n. 138 - Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unita' immobiliari urbane e dei relativi criteri nonche' delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 – Allegato C

COMPARABILI REALI UTILIZZATI PER LA STIMA

Anno 2025

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2024 al prezzo di 232.100,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA EMANUELE BETTINI 00046, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 93 mapp. 1267 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 104,45 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2024 al prezzo di 232.201,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA EMANUELE BETTINI 00013, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 93 mapp. 1250 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 102,90 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2024 al prezzo di 250.000,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA EMANUELE BETTINI 00013, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 93 mapp. 1250 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 105,80 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 05/2024 al prezzo di 220.000,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA FOSSO DEL MASI 00034, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 93 mapp. 544 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 143,75 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Anni 2022 – 2024

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2024 al prezzo di 232.100,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA EMANUELE BETTINI 00046, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 93 mapp. 1267 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 104,45 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2024 al prezzo di 232.201,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA EMANUELE BETTINI 00013, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 93 mapp. 1250 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 102,90 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2024 al prezzo di 250.000,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA EMANUELE BETTINI 00013, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 93 mapp. 1250 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 105,80 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 05/2024 al prezzo di 220.000,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA FOSSO DEL MASI 00034, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 93 mapp. 544 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 143,75 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 11/2023 al prezzo di 150.000,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA FOSSO DEL MASI 00060, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 93 mapp. 1169 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 64,25 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2023 al prezzo di 155.000,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA FOSSO DEL MASI 00166, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 93 mapp. 1176 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 66,90 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

G - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2022 al prezzo di 245.000,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA FOSSO DEL MASI 00060, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 93 mapp. 1169 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 103,25 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

H - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 05/2022 al prezzo di 140.000,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA FOSSO DEL MASI , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 93 mapp. 1176 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 66,90 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

I - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2022 al prezzo di 170.000,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA FOSSO DEL MASI , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 93 mapp. 1176 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 79,25 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

J - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 05/2022 al prezzo di 170.000,00 €, ubicato nel comune di Prato (PO), VIA GIULIO PASTORE 6/B, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 93 mapp. 99 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 116,93 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ritiene equo identificare come il più congruo valore di mercato unitario di immobili simili a quello in oggetto considerato lo stato manutentivo normale, pari a €/mq 2.000,00 riferito alla superficie lorda commerciale.

Ai soli fini di mero riscontro di ordine 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 € 1.750/mq a € 2.000,00/mq;

STIMA DEL PREZZO DEL BENE

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

mq 108,70 x €/mq 2.000,00 = € 217.400,00

Tenuto altresì conto:

- che non sono necessari oneri tecnici per regolarizzazioni edilizia delle unità immobiliari, eventuali sanzioni o diritti di segreteria.
- che l'immobile, a differenza dei valori di riferimento per uno stato manutentivo normale, è in **mediocre stato di manutenzione e conservazione**.

Decurtazione del valore in funzione dello stato manutentivo € 217.400 - 5% = € 206.530,00

La presente valutazione è finalizzata alla vendita esecutiva, per la quale non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta prevista dall'art. 2922 cc. pertanto il valore così calcolato di mercato viene decurtato di un ulteriore 10%.

Decurtazione base d'asta 206.530,00 - 10% = € 185.877,00

VALORE A BASE arrotondato € 186.000,00 (centottantaseimilaeuro/00)

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

Firenze, 5 Marzo 2025

Geometra Valerio Da Riva



Allegato 1 – Documentazione Anagrafica e occupazione immobile

Allegato 2 - Comunicazioni all'esecutato

Allegato 3 – Documentazione Provenienza

Allegato 4 – Documentazione Catastale

Allegato 5 – Estratti titoli abilitativi edilizi

Allegato 6 – Elaborato Fotografico

Allegato 7 – Oneri Condominiali

Allegato 8 – Ricevute invio elaborato peritale alle parti

