

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 14/2021
G.E. Dott. ENRICO CAPANNA

Contro:

(costituiti con l'Avv. Francesca Bignami)

Terzi comproprietari costituiti:

(costituito con l'Avv. Fabrizio Signori)

Terzo:

(costituito con l'Avv. Baccichet Marco)

promossa da:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

(Procedente con l'Avv. Tommaso NIDIACI)

Creditori intervenuti:

NEPRIX S.R.L.

(Intervenuto con l'Avv. Panini Gabriele Maria)

AMICO-ASSET MANAGEMENT COMPANY

(Intervenuto con l'Avv. Tommaso Nidiaci)

FININT REVALUE S.p.A.

(con l'Avv. Vittoria Della Giovanna)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

*

INDICE DELLA CONSULENZA TECNICA

INCARICO E QUESITI RICEVUTI	4
PREMESSE.....	4
OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	4
SVOLGIMENTO DELL' INCARICO	7
PROVENIENZA.....	28
LOTTO "1":.....	100
LOTTO "2":.....	102
LOTTO "3":.....	103
LOTTO "4":.....	104
LOTTO "5":.....	105
LOTTO "6":.....	106
LOTTO "7":.....	106
LOTTO "8":.....	107
LOTTO "9":.....	108
LOTTO "10":.....	109
LOTTO "11":.....	110
LOTTO "12"	111
LOTTO "13":.....	112
LOTTO "14"	112
LOTTO "15"	113
LOTTO "16":.....	114
LOTTO "17":.....	114
LOTTO "18":.....	115
LOTTO "19":.....	115



LOTTO "20".....	117
LOTTO "21".....	118
LOTTO "22".....	120
SUPERFICIE COMMERCIALE.....	136
STIMA LOTTO 1.....	137
STIMA LOTTO 2.....	140
STIMA LOTTO 3.....	142
STIMA LOTTO 4.....	144
STIMA LOTTO 5.....	146
STIMA LOTTO 6.....	148
STIMA LOTTO 7.....	150
STIMA LOTTO 8.....	153
STIMA LOTTO 9.....	155
STIMA LOTTO 10.....	157
STIMA LOTTO 11.....	159
STIMA LOTTO 12.....	161
STIMA LOTTO 13.....	163
STIMA LOTTO 14.....	163
STIMA LOTTO 15.....	164
STIMA LOTTO 16.....	166
STIMA LOTTO 17.....	167
STIMA LOTTO 18.....	169
STIMA LOTTO 19.....	170
STIMA LOTTO 20.....	171
STIMA LOTTO 21.....	171

STIMA LOTTO 22 172

INCARICO E QUESITI RICEVUTI

La sottoscritta Geometra Martina Branchetti, nata a Prato il 27/11/1988 (C.f. BRN MTN 88S67 G999N), libera professionista con studio in Poggio a Caiano (PO), Via le Torri n.54, nominata con provvedimento del 31.01.2023 notificato in data 01.02.2023, ha prestato giuramento in qualità di Perito Stimatore per rispondere ai quesiti di seguito riportati.

PREMESSE

OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili sottoposti a pignoramento risultano essere:

"BENI DI PROPRIETA' DEL SIGNOR

COMUNE DI PRATO

- *Quota di 6/90 su negozio, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 50, part. 87, sub.500, cat. C/1*
- *Quota di 60/720 su appartamento, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 50, part. 87, sub.13, cat. A/3*
- *Quota di 60/720 su appartamento, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 50, part. 87, sub.12, cat. A/3*
- *Quota di 6/90 su deposito – magazzino, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 67, part. 1678, cat. C/2*
- *Quota di 2/8 su deposito – magazzino, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 219, sub.502, cat. C/2*

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

- Quota di 2/8 su deposito – magazzino, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 219, sub.503, cat. C/2, graffato al foglio 75, part. 580, sub.500
- Quota di 2/8 su deposito – magazzino, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 580, sub.4, cat. C/2
- Quota di 2/8 su deposito – magazzino, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 580, sub.501, cat. C/2
- Quota di 2/8 su deposito – magazzino, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 219, sub.500, cat. C/2
- Quota di 12/96 su opificio, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 219, sub.7, cat. D/1
- Quota di 2/8 su quartiere, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 219, sub.5, cat. A/3
- Quota di 2/8 su quartiere, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 219, sub.8, cat. A/3
- Quota di 6/30 su immobile, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 161, cat. D/7
- Quota di 6/30 su immobile, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 578, cat. D/7
- Quota di 6/30 su immobile, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 1016, cat. D/8
- Quota di 2/8 su quartiere, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 219, sub.9, cat. A/3



- Quota di 6/90 su terreni, distinto al NCT di detto Comune al foglio 67, part. 1679, sub. aa, 1679 sub. ab, 1789, 1796 sub. aa, 1796 sub. ab, 1832, 1836, 309 sub. aa, 309 sub. ab
- Quota di 24/360 su terreno, distinti al NCEU di detto Comune al foglio 67, part. 308

BENI DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA

COMUNE DI PRATO

- Quota 1/1 su area urbana, distinta al NCEU di detto comune al foglio 67, part. 1776
- Quota di 1/10 su fabbricato, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 1016, cat. D/8
- Quota di 1/4 su terreni, distinti al NCT di detto Comune al foglio 66, part. 104, 106
- Quota di 1/4 su terreni, distinti al NCT di detto Comune al foglio 67, part. 1094, 1111, 1112, 1115, 1116, 1126, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1426, 1455, 1502, 278, 373, 380, 882, 883, 99.
- Quota di 1/4 su terreni, distinto al NCT di detto Comune al foglio 68, part. 41, 42

BENI DI PROPRIETA' DEI SIGNORI

COMUNE DI PRATO

- Quota di 1/2 ciascuno su appartamento per civile abitazione, distinto al NCEU di detto comune al foglio 38, part. 1871, sub. 17, cat. A/2
- Quota di 1/2 ciascuno su rimessa, distinta al NCEU di detto comune al foglio 38, part. 1871, sub. 18, cat. C/6



- *Quota di 1/2 ciascuno su rimessa, distinta al NCEU di detto comune al foglio 38, part. 1871, sub. 23, cat. C/6". rif. Atto di pignoramento.*

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Il C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 10.03.2023 alle ore 09:30, presso gli immobili ubicati in Prato, in Via San Bernardino n. 43/33, previa spedizione di raccomandata in data 24/02/2023 (debitori, comproprietari e inquilino) e PEC in data 23.02.2023 (legali e custode giudiziario). Durante detto sopralluogo non è stato possibile accedere agli immobili poiché era presente solo la domestica, quindi in accordo telefonicamente con il conduttore è stata fissata una nuova data per il 13.03.2023 ore 9:30.

Il giorno 15.03.2023 ore 9.30 il CTU ha eseguito il secondo sopralluogo presso l'immobile posto in Prato, Via Ragnaia e per i terreni limitrofi in zona "la Querce", dove si è potuto constatare che non è presente nessun fabbricato e che alcuni terreni sono adibiti a sede stradale, campi, strade vicinali e uliveti come di seguito meglio riferirà.

Il giorno 21.03.2023 ore 9.30 il CTU ha eseguito il terzo sopralluogo presso l'immobile posto in Prato, Piazza Mercatale n. 24 alla presenza del custode giudiziario e del conduttore dell'immobile.

Nei giorni 28 e 29 marzo 2023 ore 9.30 e nei giorni 13 e 21 aprile 2023 ore 9.30, il CTU ha eseguito i sopralluoghi presso gli immobili posti in Prato, Via Stefano Vai.

Le operazioni sono poi continuate con indagini ipotecarie presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Prato (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato), indagini urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prato, indagini

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

catastali presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Territorio – Catasto Fabbricati del Comune di Prato (ex Ufficio del Territorio di Prato – Catasto), indagini di mercato per compere e vendite di beni similari e così il tutto come di seguito riferirà.

*

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

La documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., risulta completa.

Più precisamente, all'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- ✓ Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.



- ✓ Per quanto riguarda la documentazione catastale risultano allegate le visure delle unità pignorate.

Dai documenti in atti risulta il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO**, iscritta a Prato al n. di registro particolare n. 851 del 05/06/2013 a favore: **UNICREDIT S.P.A.** con sede in Roma C.F.00348170101, contro

per capitale di € 750.000,00 oltre a spese

ed interessi per una somma complessiva di **800.000,00€**.

Grava a carico di _____, l'intera quota di piena proprietà dei seguenti immobili:

- NCEU Prato Foglio 38 p.lla 1871 sub. 17
- NCEU Prato Foglio 38 p.lla 1871 sub. 23

Grava a carico di _____, complessivamente la quota di 2/10 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- Foglio 75 p.lla 1016

Grava a carico di _____, la quota di 2/8 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 502
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 580 sub. 4
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 580 sub. 501

- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 500
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 5
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 9
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 8
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 503 e p.lla 580 sub. 500

Grava a carico di _____, la quota di 6/30 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 161
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 578

Grava a carico di _____, la quota di 6/90 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- NCEU Prato Foglio 50 p.lla 87 sub. 500
- NCEU Prato Foglio 67 p.lla 1678 (inesistente)
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1679
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1789
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1796
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1832
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1836
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 309
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 308

Grava a carico di _____, la quota di 12/96 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 7

Grava a carico di _____, la quota di 6/72 di piena proprietà dei seguenti immobili:



- NCEU Prato Foglio 50 p.lla 87 sub. 13 (non più oggetto di pignoramento)
- NCEU Prato Foglio 50 p.lla 87 sub. 12 (non più oggetto di pignoramento)

Grava a carico di _____, la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Carmignano non oggetto della procedura e a carico di _____ l per l'intera quota di piena proprietà dell'immobile sito a Prato non oggetto della procedura.

*

- **IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO**, iscritta a Prato al n. di registro particolare n. 1307 del 12/08/2013 a favore: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** con sede in Siena C.F.00884060526, contro

per capitale € 3.437.621,31 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € **1.800.000,00**

Grava a carico di _____, l'intera quota di piena proprietà dei seguenti immobili:

- NCEU Prato Foglio 38 p.lla 1871 sub. 17
- NCEU Prato Foglio 38 p.lla 1871 sub. 18
- NCEU Prato Foglio 38 p.lla 1871 sub. 23

Grava a carico di _____, complessivamente

la quota di 2/10 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- Foglio 75 p.lla 1016

Grava a carico di _____, l'intera quota di piena proprietà del seguente immobile:

- NCEU Prato Foglio 50 p.lla 190 sub 508 **non oggetto della procedura**

Grava a carico di _____ la quota di 6/72 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- NCEU Prato Foglio 50 p.lla 87 sub. 12 (non più oggetto di pignoramento)
- NCEU Prato Foglio 50 p.lla 87 sub. 13 (non più oggetto di pignoramento)

Grava a carico di _____ la quota di 6/90 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- NCEU Prato Foglio 50 p.lla 87 sub. 500

Grava a carico di _____ la quota di 2/8 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 502
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 580 sub. 4
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 580 sub. 501
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 500
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 5
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 9
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 8
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 503 e p.lla 580 sub. 500

Grava a carico di _____ la quota di 12/96 di piena proprietà dei seguenti immobili:



- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 7

Grava a carico di _____ la quota di 6/30 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 161
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 578

N.B.:

1) Annotazione n. 2034 del 05/12/2018 per restrizione beni con cui si libera l'immobile censito all'NCEU di Prato al FG. 50 p.lla 190 sub 508 **non oggetto della procedura**

2) Annotazione n. 1519 del 12/08/2021 per restrizione beni con cui si liberano gli immobili censiti all'NCEU di Prato al FG. 50 p.lla 87 subb 12 e 13 **non più oggetto della procedura**

*

- **IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO**, iscritta a Prato al n. di registro particolare n. 1534 del 16/10/2013 a favore: **BANCA POPOLARE DI VICENZA S. COOP. P.A.** con sede in Vicenza C.F.00204010243, contro

per capitale € 669.404,37 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 760.000,00.

Grava a carico di _____ per i diritti di ½ di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Carmignano **non oggetto della procedura**; a

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

carco di _____ per l'intera quota di piena proprietà degli immobili siti nel
Comune di Prato non oggetto della procedura.

Grava a carico di _____, l'intera quota di
piena proprietà dei seguenti immobili:

- NCEU Prato Foglio 38 p.lla 1871 sub. 17
- NCEU Prato Foglio 38 p.lla 1871 sub. 18
- NCEU Prato Foglio 38 p.lla 1871 sub. 23

Grava a carico di _____ complessivamente
la quota di 1/10 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- Foglio 75 p.lla 1016

Grava a carico di _____, la quota di 2/8 di piena proprietà dei
seguenti immobili:

- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 502
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 580 sub. 4
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 580 sub. 501
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 500
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 5
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 9
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 8
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 503 e p.lla 580 sub. 500

Grava a carico di _____, la quota di 6/30 di piena proprietà dei
seguenti immobili:

- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 161
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 578



Grava a carico di _____, la quota di 6/90 di piena proprietà dei
seguenti immobili:

- NCEU Prato Foglio 50 p.lla 87 sub. 500
- NCEU Prato Foglio 67 p.lla 1078
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 308
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 309/AA
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 309/AB
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1679/AA
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1679/AB
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1789
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1796
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1832
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1836

Grava a carico di _____, la quota di 12/96 di piena proprietà dei seguenti
immobili:

- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 7

Grava a carico di _____, la quota di 6/72 di piena proprietà dei seguenti
immobili:

- NCEU Prato Foglio 50 p.lla 87 sub. 12 (non più oggetto della
procedura)
- NCEU Prato Foglio 50 p.lla 87 sub. 13 (non più oggetto della
procedura)

Grava a carico di _____ l'intera quota di piena proprietà dei
seguenti immobili:



- NCEU Prato Foglio 50 p.lla 190 sub. 508 non oggetto della procedura

Grava a carico di _____ la quota di ¼ di piena proprietà dei seguenti immobili:

- NCT Prato Foglio 67 p.lla 128 (non oggetto della presente procedura)
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 137 (non oggetto della presente procedura)
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 228 (non oggetto della presente procedura)
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 373
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 882
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1094
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1115
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1116
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1126 (liberato con annotazione di restrizione beni n. 44 del 12/01/2021)
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1344
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1345
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1346
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1347
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1348
- NCT Prato Foglio 68 p.lla 41
- NCT Prato Foglio 68 p.lla 42
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1455



- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1502
- NCT Prato Foglio 66 p.lla 104
- NCT Prato Foglio 66 p.lla 106
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 99
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 278
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 883 (liberato con annotazione di restrizione beni n. 44 del 12/01/2021)
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1426 (liberato con annotazione di restrizione beni n. 44 del 12/01/2021)
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1111
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1112

Grava a carico di _____ la quota di 1/8 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- NCT Prato Foglio 67 p.lla 380 non oggetto della procedura
N.B.
- 1) Annotazione n. 2035 del 05/12/2018 per restrizione beni con cui si libera l'immobile censito al NCEU di Prato fg. 50 p.lla 190 sub. 508 non oggetto della procedura.
- 2) Annotazione n. 44 del 12/01/2021 per restrizione beni con cui si liberano gli immobili censiti al NCEU di Prato fg. 67 p.lla 883, 1126 e 1426 oggetto della procedura.
- 3) Annotazione n. 1520 del 12/08/2021 per restrizione beni con cui si liberano gli immobili censiti al NCEU di Prato fg. 50 p.lla 87 subb. 12 e 13 non più oggetto della procedura.

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

TRASCRIZIONI

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** trascritta all'articolo Reg. Part. 1406 Reg.Gen. 2275 del 28/02/2017 a favore: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** con sede in Siena cf. 00884060526 contro

1. Si precisa che nella nota di trascrizione viene riportato quanto segue:

“Piaccia all'ecc.mo Tribunale Prato, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione reietta: dichiarare l'atto di destinazione ex art 2645 ter c.c effettuato dai signori

*con atto del 02.08.2012 ai rogiti del notaio Emilio Bonazzi, Notaio in Firenze, rep. n. 229142. racc.11480, atto trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Prato il 07.08.2012 R.p. 5260, presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pistoia il 07.08.2012 R.p.4450, presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lucca il 07.08.2012 r.p.8076, atto avente ad oggetto i seguenti beni immobili: il signor _____ : - piena proprietà di appartamento in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 38,part 1871, sub 15, cat a/2 , - piena proprietà di autorimessa in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 38,part 1871, sub 20, cat c/6, il signor _____ quota di ½ di fabbricato abitativo in Comune di Carmignano (PO), distinto al NCEU di detto comune al foglio 51 ,particella 26,sub.507, cat a/8 il signor _____
- quota di ½ ciascuno di fabbricato per civile*



abitazione posto in Prato. Distinto al NCEU di detto comune al foglio 38, part 1871, sub 17, cat a/2, - quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di fabbricato per civile abitazione posto in Prato. Distinto al NCEU di detto comune al foglio 38, part 1871, sub 18, cat c/6, - quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di fabbricato per civile abitazione posto in Prato.

Distinto al NCEU di detto comune al foglio 38, part 1871, sub 23, cat c/6, - quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di fabbricato per civile abitazione posto in Viareggio. Distinto al NCEU di detto comune distinto al NCEU di detto comune al foglio 2, part 256, sub 2, cat a/2, - quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di fabbricato per civile abitazione posto in abetone. Distinto al NCEU di detto comune al foglio 10, part 39, sub 69, cat a/3 oltre tre cantine distinte al foglio 10 part. 39 subalterni 88, 89, 90 cat c/2 - quota di $\frac{1}{10}$ di proprietà del signor _____ in comunione dei beni con la Signora _____

di unità industriale posta in Prato distinta al NCEU di detto comune al foglio 75, part. 1016 cat D/8 la signora _____ - piena

proprietà di appartamento in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 50, part 190, sub 508, cat a/2, il signor _____ - quota di $\frac{6}{72}$ di

appartamento in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 50, part 87, sub 12, cat a/3, - quota di $\frac{6}{72}$ di appartamento in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 50, part 87, sub 13, cat a/3, - quota di $\frac{6}{90}$ di fondo commerciale in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 50, part 87, sub 500, cat c/1, - quota di $\frac{2}{8}$ di appartamento in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75, part 219, sub 5, cat a/3, - quota di $\frac{2}{8}$ di appartamento in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75, part 219, sub 8, cat a/3, - quota di $\frac{2}{8}$ di unità produttiva in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75, part 219, sub 500, cat d/1, - quota di $\frac{2}{8}$ di fondo in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75, part 580 sub 4, cat c/2, - quota di $\frac{2}{8}$ di fondo in Prato, distinto al

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

NCEU di detto comune al foglio 75, part 219 sub 502, cat c/2 , - quota di 2/8 di appartamento in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75, part 219, sub 9, cat a/3 , - quota di 2/8 di fondo in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75, part 219 sub 503 graffata a part. 580 sub. 500 cat c/2 , - quota di 2/8 di fondo in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75, part 580 sub 501, cat c/2 , - quota di 12/96 di cabina elettrica in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75, part 219 sub 7, cat d/1 , - quota di 6/30 di fabbricato industriale in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75, part 161, cat d/7 , - quota di 6/30 di fabbricato industriale in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75, part 578, cat d/7 atto nullo ,invalido ,e comunque atto compiuto in frode ai creditori ex art. 2901 c.c. e per l'effetto inefficace nei confronti dell'attrice BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A e/o inopponibile e di nessun effetto nei confronti della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA in ogni caso con ordine al conservatore dei registri immobiliari di Prato, Pistoia, Lucca di annotare l'emananda sentenza a margine degli atti impugnati, il tutto con vittoria di spese competenze ed onorari."

*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Prato al n. di registro particolare n. 2562 del 01/04/2021 a favore: **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A** con sede in Napoli C.F. **05828330638**, contro

Titolo: verbale di pignoramento notificato da Pubblico ufficiale UNEP in data 11/02/2021 Rep.n. 159.

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

Grava a carico di _____, la quota di 6/90 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- NCEU Prato Foglio 50 p.lla 87 sub. 500
- NCEU Prato Foglio 50 p.lla 1678

Grava a carico di _____ la quota di 60/720 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- NCEU Prato Foglio 50 p.lla 87 sub. 12 (non più oggetto della presente procedura)
- NCEU Prato Foglio 50 p.lla 87 sub. 13 (non più oggetto della presente procedura)

Grava a carico di _____ la quota di 2/8 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 502
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 580 sub. 4
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 580 sub. 501
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 500
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 5
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 9
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 8
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 503 e p.lla 580 sub. 500

Grava a carico di _____ la quota di 12/96 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 7

Grava a carico di _____, la quota di 6/30 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 161
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 578
- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 1016

Grava a carico di _____, la quota di 6/90 di piena proprietà dei
seguenti immobili:

- NCT Prato Foglio 67 p.lla 309
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1679
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1789
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1796
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1832
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1836

Grava a carico di _____, la quota di 24/360 di piena proprietà dei
seguenti immobili:

- NCT Prato Foglio 67 p.lla 308

Grava a carico di _____, l'intera quota di piena proprietà
dei seguenti immobili:

- NCEU Prato Foglio 67 p.lla 1776

Grava a carico di _____, per la quota di 1/10 di piena
proprietà dei seguenti immobili:

- NCEU Prato Foglio 75 p.lla 1016

Grava a carico di _____, per la quota di 1/4 di piena
proprietà dei seguenti immobili:

- NCT Prato Foglio 67 p.lla 373
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 882
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1094



- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1115
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1116
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1126 (liberato con annotazione di restrizione beni n. 44 del 12/01/2021)
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1344
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1345
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1346
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1347
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1348
- NCT Prato Foglio 68 p.lla 41
- NCT Prato Foglio 68 p.lla 42
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1455
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1502
- NCT Prato Foglio 66 p.lla 104
- NCT Prato Foglio 66 p.lla 106
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 99
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 278
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 883 (liberato con annotazione di restrizione beni n. 44 del 12/01/2021)
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1426 (liberato con annotazione di restrizione beni n. 44 del 12/01/2021)
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1111
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1112
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 380



Grava a carico di l
proprietà dei seguenti immobili:

- NCEU Prato Foglio 38 p.lla 1871 sub. 17
- NCEU Prato Foglio 38 p.lla 1871 sub. 18
- NCEU Prato Foglio 38 p.lla 1871 sub 23

i, l'intera quota di piena

*

Da ulteriori accertamenti effettuati dal CTU, alla data del 27/07/2023, alla detta Conservatoria non esistevano ulteriori iscrizioni e trascrizioni ostative.

*

Il sottoscritto C.T.U. ha acquisito il CDU dei terreni oggetto di pignoramento (di cui si allega copia alla presente), di seguito si riporta la destinazione urbanistica di ogni terreno:

- La particella 1094 del foglio 67 ricade totalmente:
 - AP (aree per spazi e parcheggi pubblici) esistente, UTOE 2b.
- La particella 1679 del foglio 67 ricade parzialmente:
 - PR.4 (Il paesaggio pedecollinare della Calvana), AR.3 (Aree agricole storico testimoniali), UTOE 2b.
 - Opere di regimazione idraulica esistenti, UTOE 2b.
 - TR.2 (tessuto con isolati aperti di villini/palazzine), UTOE 2b.
 - TSL.1 (tessuto lineare con fronte continuo non penetrabile), UTOE 2b.
- La particella 1789 del foglio 67 ricade totalmente:
 - PdZ 9 (Piani attuativi), UTOE 2b.
- La particella 1796 del foglio 67 ricade parzialmente:
 - PR.4 (Il paesaggio pedecollinare della Calvana), AR.3 (Aree agricole storico testimoniali), UTOE 2b.



- PdZ 9 (Piani attuativi), UTOE 2b.
- La particella 309 del foglio 67 ricade totalmente:
 - Opere di regimazione idraulica di progetto, UTOE 2b.
- La particella 308 del foglio 67 ricade totalmente:
 - Opere di regimazione idraulica di progetto, UTOE 2b.
- La particella 1832 del foglio 67 ricade totalmente:
 - Opere di regimazione idraulica di progetto, UTOE 2b.
- La particella 1836 del foglio 67 ricade totalmente:
 - Opere di regimazione idraulica di progetto, UTOE 2b.
- La particella 1776 del foglio 67 ricade totalmente:
 - Viabilità esistente, UTOE 2b.
- La particella 41 del foglio 68 ricade parzialmente:
 - Area ferroviaria, UTOE 2b.
 - Viabilità esistente, UTOE 2b.
- La particella 42 del foglio 68 ricade parzialmente:
 - Area ferroviaria, UTOE 2b.
 - Viabilità esistente, UTOE 2b.
- La particella 1502 del foglio 67 ricade totalmente:
 - Opere di regimazione idraulica esistenti, UTOE 2b
- La particella 99 del foglio 67 ricade totalmente:
 - Opere di regimazione idraulica esistenti, UTOE 2b.
- La particella 278 del foglio 67 ricade totalmente:
 - PR.4 (Il paesaggio pedecollinare della Calvana), AR.3 (Aree agricole storico testimoniali), UTOE 2b.
- La particella 380 del foglio 67 ricade parzialmente:



- PR.4 (Il paesaggio pedecollinare della Calvana), AR.11 (Aree di crinale),
UTOE 2a.

- PR.4 (Il paesaggio pedecollinare della Calvana), AR.11 (Aree di crinale),
C2 (Aree di tutela degli edifici di valore storico medio), UTOE 2b.

- TR.1 (singoli edifici su lotto isolato), C2 (Aree di tutela degli edifici di
valore storico medio), UTOE 2b.

- Viabilità esistente, UTOE 2b.

- La particella 373 del foglio 67 ricade parzialmente:

- TR.1 (singoli edifici su lotto isolato), C2 (Aree di tutela degli edifici di
valore storico medio), UTOE 2b.

- Viabilità esistente, UTOE 2b.

- La particella 1348 del foglio 67 ricade parzialmente:

- AV (aree per spazi pubblici attrezzati a parco) esistente, UTOE 2b.

- La particella 1346 del foglio 67 ricade totalmente:

- AV (aree per spazi pubblici attrezzati a parco) esistente, UTOE 2b.

- La particella 1345 del foglio 67 ricade totalmente:

- AV (aree per spazi pubblici attrezzati a parco) esistente, UTOE 2b.

- La particella 1344 del foglio 67 ricade parzialmente:

- AV (aree per spazi pubblici attrezzati a parco) esistente, UTOE 2b.

- Viabilità esistente, UTOE 2b.

- La particella 1347 del foglio 67 ricade totalmente:

- AV (aree per spazi pubblici attrezzati a parco) esistente, UTOE 2b.

- La particella 1455 del foglio 67 ricade parzialmente:

- AP (aree per spazi e parcheggi pubblici) esistente, UTOE 2b.

- AV (aree per spazi pubblici attrezzati a parco) di progetto, UTOE 2b.



- Viabilità esistente, UTOE 2b.

- La particella 1112 del foglio 67 ricade totalmente:

- AV (aree per spazi pubblici attrezzati a parco) di progetto, UTOE 2b.

- La particella 1111 del foglio 67 ricade totalmente:

- AT2b_10 (Aree di trasformazione), UTOE 2b.

- Viabilità esistente, UTOE 2b.

- La particella 882 del foglio 67 ricade parzialmente:

- AP (aree per spazi e parcheggi pubblici) esistente, UTOE 2b.

- AV (aree per spazi pubblici attrezzati a parco) di progetto, UTOE 2b.

- Viabilità esistente, UTOE 2b.

- La particella 1115 del foglio 67 ricade totalmente:

- AP (aree per spazi e parcheggi pubblici) esistente, UTOE 2b.

- La particella 1116 del foglio 67 ricade totalmente:

- AP (aree per spazi e parcheggi pubblici) esistente, UTOE 2b.

- La particella 106 del foglio 66 ricade totalmente:

- PR.4 (Il paesaggio pedecollinare della Calvana), AR.11 (Aree di crinale),
UTOE 2a.

- La particella 104 del foglio 66 ricade totalmente:

- PR.4 (Il paesaggio pedecollinare della Calvana), AR.11 (Aree di crinale),
UTOE 2a.

- La particella 1678 del foglio 67 ricade parzialmente:

- PR.4 (Il paesaggio pedecollinare della Calvana), AR.3 (Aree agricole
storico testimoniali), UTOE 2b.

- TR.2 (tessuto con isolati aperti di villini/palazzine), UTOE 2b.



PROVENIENZA

In merito alle provenienze, il sottoscritto perito stimatore ha provveduto ad acquisire gli atti di compravendita che si allegano alla presente. Si precisa inoltre che su tutti quei beni pervenuti per successione è stato accertato che sono state trascritte le accettazioni tacite di eredità.

*

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

Le unità immobiliari oggetto della presente stima, e ricadenti nella esecuzione di cui sopra, sono costituite da 46 unità immobiliari di seguito meglio identificate:

IMMOBILI POSTI IN PRATO - VIA SAN BERNARDINO**IMMOBILE "A":**

Abitazione di tipologia terra-tetto, facente parte di un più ampio complesso a schiera, sito in Comune di Prato via San Bernardino n°43, sviluppato su due piani fuori terra e un piano seminterrato, e più precisamente trattasi dell’unità avente accesso esclusivo dal civico n°43 di Via San Bernardino e composta al piano terra da ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere e due bagni, oltre resede esclusivo disposto su tre lati dell’immobile di circa mq 230 circa, terrazzo



tergale e loggia frontale. Al piano seminterrato, al quale si accede sia da scala interna che da scala esterna, è presente ampio locale ad uso taverna, oltre servizio igienico, lavanderia (adibita attualmente illegittimamente a camera) e locale tecnico.

Confini: Via San Bernardino, Prop. Cecconi Donatella, Prop. Meoni, s.s.a

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile. In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°050914 del 16/12/1991 risultano a comune la rampa e la corsia carrabile al piano seminterrato identificati al Catasto Fabbricati di Prato, al Foglio 38 p.lla 1871 sub. 11 e 12.

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in buone condizioni, tuttavia ci sono state alcune recenti problematiche, da accertare, lamentate dalla proprietà dell'autorimessa sottostante l'unità in oggetto. Più precisamente, per la suddetta autorimessa, sono state lamentate copiose percolazioni di acqua provenienti dalla porzione di soffitto sottostante l'abitazione oggetto di pignoramento, probabilmente proveniente dallo scarico della doccia del bagno che si trova in corrispondenza del punto da cui proviene e diparte la fuoriuscita d'acqua. Per l'appartamento oggetto di pignoramento potrebbe quindi essere necessario una riqualificazione dello sgrassatore che, si presume, non scarichi più in maniera adeguata. Di questo verrà tenuto conto nella determinazione del valore del bene.

DATI CATASTALI

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **38 particella 1871 sub.17**, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 852,15 euro, Via San Bernardino n. 43 Piano S1 - T;

N.B.: l'immobile risulta correttamente intestato come segue:

nato a il per la

quota di 1/2 di piena proprietà.

nata a il Cf.

per la **quota di 1/2 di piena proprietà.**

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata, nella zona giorno, in piastrelle in marmo grande formato, mentre camere e bagni erano pavimentate con listelli in parquet. I rivestimenti della cucina e dei bagni sono in gres, ad eccezione del bagno di maggior consistenza che non risulta rivestito ma solo tinteggiato a cera. Al piano seminterrato, risulta essere pavimentato in parte in piastrelle in gres e in parte in parquet.

INFISSI:

Le finestre sono in legno provviste di vetro camera e persiane in legno con inferriate.

* * * * *

* * *

*

Esecuzione Immobiliare n°14/2021



IMPIANTI:

E' stata rilevata la presenza dei seguenti impianti: elettrico, termoidraulico, gas, allarme, condizionamento. Al momento del sopralluogo tutti gli impianti risultavano funzionanti.

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO TERRA

Loggia =	circa 8,20 Mq.;
Cucina =	circa 9,46 Mq.;
Soggiorno/Pranzo =	circa 50,11 Mq.;
Bagno 1=	circa 8,51 Mq.;
Bagno 2 =	circa 3,82 Mq.;
Disimpegno =	circa 15,43 Mq.;
Camera 1 =	circa 12,40 Mq.;
Camera 2 =	circa 18,73 Mq.;
Terrazzi =	circa 6,11 Mq.;
Resede =	circa 232,00 Mq.;

PIANO SEMINTERRATO

Taverna =	circa 43,11 Mq.;
Lavanderia =	circa 8,69 Mq.;
Bagno =	circa 6,16 Mq.;
Ripostiglio	circa 1,34 Mq.;

La **superficie netta** totale dell'intero immobile, escluso le aree scoperte risulta quindi di circa **177,76 mq**, oltre 246,31 mq. di superficie delle aree scoperte (terrazzi, loggia e resede/giardino).

*



MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

*

IMMOBILE "B":

Locale ad uso autorimessa posta al piano seminterrato dell'edificio a schiera, avente accesso dalla rampa carrabile che si diparte dal nc. 33 di Via San Bernardino, composto da ampio locale e piccolo ripostiglio, della superficie totale di circa mq 61,00, e più precisamente la sesta autorimessa partendo da destra per chi accede da detta rampa. Il tutto come meglio individuato nella planimetria catastale del 16/12/1991 che si allega alla presente.

Confini: residua prop. del debitore, corsia carrabile, Prop. Cecconi Donatella, s.s.a. E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile. In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°050914 del 16/12/1991 risultano a comune la rampa e la corsia carrabile al piano seminterrato identificati al Catasto Fabbricati di Prato, al Foglio 38 p.lla 1871 sub. 11 e 12.

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in buone condizioni.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati,



Comune di Prato, nel foglio di mappa **38 particella 1871 sub.18**, categoria C/6, classe 5, consistenza 48 mq, superficie totale 61 mq, rendita 312,35 euro, Via San Bernardino n. 33 Piano S1;

N.B.: l'immobile risulta correttamente intestato come segue:

nato a _____ il _____ Cf. _____ per la
quota di 1/2 di piena proprietà.

nata a _____ il _____ Cf. _____

per la quota di 1/2 di piena proprietà.

*

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata in piastrelle di klinker rosso.

*

INFISSI:

Le finestre sono in alluminio e vetro

Portone blindato il legno laccato dal quale si accede all'abitazione.

Portone basculante in alluminio dal quale si accede alla corsia carrabile.

*

IMPIANTI:

E' stata rilevata la presenza dei seguenti impianti: elettrico, termoidraulico.

Al momento del sopralluogo tutti gli impianti risultavano funzionanti.

*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO SEMINTERRATO

Autorimessa =

circa 47,60 Mq.;

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

Ripostiglio = circa 3,20 Mq.;

La superficie netta dell'intero locale, risulta quindi di circa **50,80 mq**

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

*

IMMOBILE "C":

Locale ad uso autorimessa posta al piano seminterrato dell'edificio a schiera, avente accesso dalla rampa carrabile che si diparte dal nc. 33 di Via San Bernardino, della superficie totale di circa mq 27,00, e più precisamente la prima autorimessa partendo da destra per chi accede da detta rampa. Il tutto come meglio individuato nella planimetria catastale del 16/12/1991 che si allega alla presente.

Confini: Rampa e corsia carrabile, Prop. NENCINI, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°050914 del 16/12/1991 risultano a comune la rampa e la corsia carrabile al piano seminterrato identificati al Catasto Fabbricati di Prato, al Foglio 38 p.lla 1871 sub. 11 e 12.

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in buone condizioni.

* * * * *

* * *

*



DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **38 particella 1871 sub.23**, categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, superficie totale 27 mq, rendita 149,67 euro, Via San Bernardino n. 33 Piano S1;

N.B.: l'immobile risulta correttamente intestato come segue:

per la

quota di 1/2 di piena proprietà.

per la **quota di 1/2 di piena proprietà.**

*

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata in piastrelle di klinker rosso.

*

INFISSI:

Portone basculante in alluminio.

*

IMPIANTI:

E' stata rilevata la presenza di impianto elettrico e al momento del sopralluogo risultava funzionante.

* * * * *

* * *

*

Esecuzione Immobiliare n°14/2021



CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO SEMINTERRATO (H 2,40 ml)

Autorimessa = circa 22,00 Mq.;

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

*

IMMOBILE POSTO IN PRATO – PIAZZA MERCATALE

IMMOBILE "D":

Negoziò, facente parte di un piú ampio complesso a schiera, sito in Comune di Prato piazza mercatale n°24, sviluppato su piú piani fuori terra, e piú precisamente trattasi dell'unità posta al piano terra, avente accesso dal civico 24 e composta da piú vani destinati a pub, oltre due cucine, servizi igienici, ripostigli, disimpegni e centrale termica.

Confini: Piazza Mercatale, Prop. Zero s.n.c. di BELLANDI Alberto & C, vano scala a comune, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in buone condizioni.

* * *

*



DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **50 particella 87 sub.500**, categoria C/1, classe 10, consistenza 407 mq, superficie totale 450 mq, rendita 10.173,58 euro, Piazza Mercatale n. 24 Piano T; Ai fini storico catastali si precisa che l'immobile originariamente era censito al foglio di mappa 50 particella 87 sub. 10 e 11.

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

per la

quota di 6/90 di piena proprietà.

*

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità, nella zona del pub, risultava pavimentata in parte con piastrelle in cotto, in parte con piastrelle in gres e in parte con listelli in legno, mentre nei bagni e nelle cucine pavimenti e rivestimenti con piastrelle in gres.

*

INFISSI:

Le finestre sono in legno provviste di vetro camera.

*

IMPIANTI:

E' stata rilevata la presenza dei seguenti impianti: elettrico, termoidraulico, gas, condizionamento. Al momento del sopralluogo tutti gli impianti risultavano funzionanti. Sono stati individuati i seguenti depositi progetto impianti:

Impianto elettrico: IMP 199/2015 – Prot. 25868 del 17/02/2015.

Impianto gas con portata termica superiore a 50 KW: IMP 176/2015 –
Prot. 23627 del 12/02/2015.

*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO TERRA

Pub =	circa 314,15 Mq.;
Cucine =	circa 41,16 Mq.;
Disimpegni =	circa 44,25 Mq.;
Ripostigli =	circa 27,78 Mq.;
Bagni =	circa 21,40 Mq.;
Spogliatoio =	circa 6,06 Mq.;
Centrale Termica =	circa 7,74 Mq.;
Soppalchi abusivi=	circa 13,20 Mq.;
Portico =	circa 3,42 Mq.;

La **superficie netta** dell'intero locale, risulta quindi di circa **475,74 mq.**, oltre il **portico frontale di mq 3,42.**

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di due condomini, la parte denominata "Condominio via dei Tintori 34" amministrata dallo Studio Falcone ha fornito i seguenti dati relativi ai millesimi di parti comuni:

- Millesimi generale proprietà: 395

Mentre per la parte denominata "Condomino Piazza Mercatale 24" sono in attesa di aggiornare le tabelle millesimali.



Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle documentazioni fornite dallo Studio Amministrativo.

*

IMMOBILI POSTI IN PRATO – VIA STEFANO VAI

IMMOBILE "E":

Magazzino, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai n°12/C e 12/B, sviluppato su tre piani fuori terra, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano terra, avente accesso dai civici 12/C e 12/B e composta da due vani, bagno e resede esclusivo tergaie.

Confini: Via Stefano Vai, sottopasso a comune, Prop. TANJI Caterina, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità, sia internamente che esternamente è accettabile ma necessita di manutenzione

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub.502**, categoria C/2, classe 6, consistenza 54 mq, superficie totale 64 mq, rendita 209,17 euro, Via Stefano Vai n. 12/B e 12/C Piano T;

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:



per la
quota di 2/8 di piena proprietà.

Tuttavia si ritiene che l'intestazione catastale non sia del tutto corretta in quanto, la quota di 2/8 acquisita dal Sig. _____ per atto notaio Petroni Maurizio del 20/09/1988 Rep 153087 dovrebbe essere cointestata con la Sig.ra

_____ in virtù di regime patrimoniale dei beni con il quale i debitori risultano coniugati.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata e rivestita con piastrelle in gres.

INFISSI:

Gli infissi sono in alluminio e vetro.

IMPIANTI:

E' stata rilevata la presenza dei seguenti impianti: elettrico, termoidraulico, gas. Al momento del sopralluogo tutti gli impianti risultavano distaccati.

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO TERRA (H 4,30 ml)

Magazzino = circa 48,30 Mq.;

Bagno = circa 4,00 Mq.;

Resede esclusivo = circa 19,65 Mq.;

La superficie netta dell'intero locale, risulta quindi di circa **52,30 mq.**, oltre il resede tergale di mq 19,65.



MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

*

IMMOBILE "G":

Magazzino, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai. L'unità ha accesso dal n°14 di detta via, si sviluppa su un piano fuori terra e si compone da ampio locale destinato ad attività produttiva, oltre uffici, locale magazzino, servizio igienico e resede esclusivo (piazzale). L'unità risulta collegata internamente all' unità di seguito descritta sotto la lettera H.

Confini: Via Stefano Vai, residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°PO0005149 del 21/01/2011 risultano a comune il sottopasso identificato nel foglio 75 particella 219 sub. 504 e il resede identificato nel foglio 75 particella 1662.

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità, sia internamente che esternamente è accettabile ma necessita di manutenzione.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati,

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

Comune di Prato, nel foglio di mappa 75 particella 219 sub.500, categoria D/1, rendita 2.382,00 euro, Via Stefano Vai n. 16, piano T;

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

per la

quota di 2/8 di piena proprietà.

Tuttavia si ritiene che l'intestazione catastale non sia del tutto corretta in quanto, la quota di 2/8 acquisita dal Sig. _____ per atto notaio Petroni Maurizio del 20/09/1988 Rep 153087 dovrebbe essere cointestata con la Sig.ra _____

in virtù di regime patrimoniale dei beni con il quale i debitori risultano coniugati.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, i locali adibiti a produttivo risultavano pavimentati in cemento, mentre nei locali magazzino e servizi igienici erano presenti pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres.

*

INFISSI:

Gli infissi sono in alluminio e vetro plastica e i lucernari in plexigas.

IMPIANTI:

E' stata rilevata la presenza dei seguenti impianti: elettrico e al momento del sopralluogo risultava in parte funzionanti, in parte distaccati (locali magazzino).

* * * * *

* * *

*



CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO TERRA

Laboratorio =	circa 311,79 Mq.;
Ufficio =	circa 21,46 Mq.;
Vano 1 magazzino =	circa 33,46 Mq.;
Vano 2 magazzino =	circa 8,36 Mq.;
Anti-Bagno =	circa 3,00 Mq.;
Bagno =	circa 1,25 Mq.;

*

La superficie netta dell'intero locale, risulta quindi di circa **379,32 mq.**,

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

*

IMMOBILE "H":

Magazzino, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai. L'unità ha accesso da detta via dal nc. n°14 , si sviluppa su un piano fuori terra e si compone da un unico locale. L'unità risulta collegata internamente alle unità descritte sotto le lettere G ed I.

Confini: residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°PO0005149 del 21/01/2011 risultano a comune il sottopasso identificato nel foglio 75 particella 219 sub. 504 e il resede identificato nel foglio 75 particella 1662.

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità, sia internamente che esternamente è accettabile ma necessita di manutenzione

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub.503, graffata alla particella 580 sub. 500**, categoria C/2, classe 7, consistenza 155,00 mq, superficie catastale 179,00 mq, rendita 696,44 euro, Via Stefano Vai n. 14, piano T;

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

per la

quota di 2/8 di piena proprietà.

Tuttavia si ritiene che l'intestazione catastale non sia del tutto corretta in quanto, la quota di 2/8 acquisita dal Sig. _____ per atto notaio Petroni Maurizio del 20/09/1988 Rep 153087 dovrebbe essere cointestata con la Sig.ra _____

in virtù di regime patrimoniale dei beni con il quale i debitori risultano coniugati.

*

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata in cemento.



INFISSI:

Gli infissi sono in alluminio e plastica.

*

IMPIANTI:

E' stata rilevata la presenza dei seguenti impianti: elettrico e al momento del sopralluogo risultava funzionante.

*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO TERRA (H 4,55 – H 4,60 ml)

Magazzino = circa 158,32 Mq.;

La superficie netta dell'intero locale, risulta quindi di circa **158,32 mq.**,

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

*

IMMOBILE "I":

Magazzino, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai. L'unità ha accesso dal n°14 della suddetta Via, si sviluppa su un piano fuori terra e si compone di un unico ampio locale. L'unità è collegata internamente alle unità descritte sotto le lettere H ed L

Confini: residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°PO0005149 del 21/01/2011 risultano a comune il sottopasso identificato nel foglio 75 particella 219 sub. 504 e il resede identificato nel foglio 75 particella 1662.

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità, sia internamente che esternamente è accettabile ma necessita di manutenzione.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 580 sub. 501**, categoria C/2, classe 7, consistenza 171,00 mq, superficie catastale 181,00 mq, rendita 768,33 euro, Via Stefano Vai n. 14, piano T;

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

' per la

quota di 2/8 di piena proprietà.

Tuttavia si ritiene che l'intestazione catastale non sia del tutto corretta in quanto, la quota di 2/8 acquisita dal Sig. per atto notaio Petroni Maurizio del 20/09/1988 Rep 153087 dovrebbe essere cointestata con la Sig.ra

in virtù di regime patrimoniale dei beni con il quale i debitori risultano coniugati.

*

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata in cemento.



INFISSI:

Gli infissi sono in alluminio e plastica.

*

IMPIANTI:

E' stata rilevata la presenza dei seguenti impianti: elettrico e al momento del sopralluogo risultava funzionante.

*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO TERRA (H Max 6,37 – H Min 4,25 ml)

Magazzino = circa 169,84 Mq.;

La superficie netta dell'intero locale, risulta quindi di circa **169,84 mq.**,

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

*

IMMOBILE "L":

Magazzino, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai. L'unità ha accesso dal n°14 della predetta Via, si sviluppa su un piano fuori terra e si compone di un unico ampio locale, oltre servizi igienici. L'unità risulta collegata internamente all'unità descritta sotto la lettera I.

Confini: residua proprietà dei debitori per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

Esecuzione Immobiliare n°14/2021



In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°PO0005149 del 21/01/2011 risultano a comune il sottopasso identificato nel foglio 75 particella 219 sub. 504 e il resede identificato nel foglio 75 particella 1662.

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità, sia internamente che esternamente è accettabile ma necessita di manutenzione.

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 580 sub. 4**, categoria C/2, classe 4, consistenza 59 mq, superficie catastale 66 mq, rendita 170,64 euro, Via Stefano Vai n. 14, piano T;

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

per la
quota di 2/8 di piena proprietà.

Tuttavia si ritiene che l'intestazione catastale non sia del tutto corretta in quanto, la quota di 2/8 acquisita dal Sig. [redacted] per atto notaio Petroni Maurizio del 20/09/1988 Rep 153087 dovrebbe essere cointestata con la Sig.ra [redacted]

in virtù di regime patrimoniale dei beni con il quale i debitori risultano coniugati.

*

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata e rivestita in gres.

*



INFISSI:

Gli infissi sono in metallo con vetro singolo.

IMPIANTI:

E' stata rilevata la presenza dei seguenti impianti: elettrico e idrico e al momento del sopralluogo risultavano funzionanti.

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO TERRA (H 4,60 ml)

Magazzino = circa 52,23 Mq.;

Anti-Bagno = circa 3,64 Mq.;

Bagno = circa 1,94 Mq.;

La superficie netta dell'intero locale, risulta quindi di circa **57,81 mq.**,

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

*

IMMOBILE "M":

Cabina elettrica, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai. L'unità si sviluppa su due piani fuori terra e si compone di due locali collegati tra loro da botola interna con scala a pioli. L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Confini: residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub. 7** categoria D/1, rendita 188,00 euro, Via Stefano Vai n. 16, piano T;

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

per la
quota di 12/96 di piena proprietà.

Tuttavia si ritiene che l'intestazione catastale non sia del tutto corretta in quanto, la quota acquisita dal Sig. per atto notaio Petroni Maurizio del 20/09/1988 Rep 153087 dovrebbe essere cointestata con la Sig.ra

in virtù di regime patrimoniale dei beni con il quale i debitori risultano coniugati.

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità si presenta in pessimo stato di manutenzione.

*

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata in cemento.

*

INFISSI:

Gli infissi sono in metallo.

*

IMPIANTI:

Alla data del sopralluogo l'impianto sembrava non funzionante/distaccato.



CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO TERRA (H 4,10 ml)

Cabina = circa 17,95 Mq.;

PIANO TERRA (H 4,40 ml)

Cabina = circa 17,95 Mq.;

La superficie netta dell'intero locale, risulta quindi di circa **35,90 mq.**,

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

IMMOBILE "N":

Appartamento, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai, che si sviluppa su tre piani fuori terra, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano primo, interno 1, avente accesso dal vano scala condominiale dal nc. 16 della predetta via, composto da ingresso, cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio, bagno e terrazzo tergoale, oltre a vano accessorio indiretto destinato a ripostiglio, avente accesso dal medesimo vano scala condominiale.

Confini: vano scala condominiale per più lati, Prop. s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°PO0005149 del 21/01/2011 non risultano parti a comune (si precisa tuttavia che il vano scale è bene a comune ma non risulta censito in detto elaborato).

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità internamente si presenta in pessimo stato di manutenzione.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub. 8**, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 81,00 mq e superficie catastale escluso le aree scoperte 76,00 mq, rendita 322,79 euro, Via Stefano Vai n. 16, piano 1;

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

per la

quota di 2/8 di piena proprietà.

Tuttavia si ritiene che l'intestazione catastale non sia del tutto corretta in quanto, la quota di 2/8 acquisita dal Sig. _____ per atto notaio Petroni Maurizio del 13/07/1988 Rep 152491 dovrebbe essere cointestata con la Sig.ra

_____ in virtù di regime patrimoniale dei beni con il quale i debitori risultano coniugati.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata in gres e la cucina e il bagno rivestiti in gres.

* * * * *

* * *

*



INFISSI:

Gli infissi sono in pvc e vetro camera, con persiane in legno, in pessimo stato di manutenzione, in tutti i vani tranne ingresso e cucina dove sono presenti avvolgibili.

*

IMPIANTI:

E' stata rilevata la presenza dei seguenti impianti: elettrico, termoidraulico, gas. Al momento del sopralluogo tutti gli impianti risultavano funzionanti.

*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO PRIMO (H 3,45 ml)

Ingresso =	circa 12,89 Mq.;
Cucina =	circa 10,56 Mq.;
Camera 1 =	circa 18,36 Mq.;
Disimpegno =	circa 2,16 Mq.;
Ripostiglio =	circa 1,67 Mq.;
Bagno =	circa 4,20 Mq.;
Camera 2 =	circa 13,74 Mq.;
Terrazzo =	circa 15,68 Mq.;
Rip. Esterno=	circa 11,48 Mq.;

La **superficie netta** dell'intero locale, risulta quindi di circa **75,06 mq** oltre terrazzo di mq 15,68.

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

*

IMMOBILE "O":

Appartamento, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai sviluppato su tre piani fuori terra, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano secondo, interno 3, avente accesso dal vano scala condominiale dal n°16 della predetta via, composto da ingresso, cucina/pranzo, due camere, disimpegno, bagno e terrazzo tergale. E' compreso altresì vano accessorio indiretto non comunicante, destinato a ripostiglio e avente accesso dal medesimo vano scale condominiale.

Confini: vano scala condominiale, residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°PO0005149 del 21/01/2011 non risultano parti a comune (si precisa tuttavia che il vano scale è bene a comune ma non risulta censito in detto elaborato).

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità internamente si presenta in buono stato di manutenzione.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub. 5**, categoria A/3,

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 85,00 mq e superficie catastale escluso le aree scoperte 84,00 mq, rendita 258,23 euro, Via Stefano Vai n. 16, piano T-2;

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

per la
quota di 2/8 di piena proprietà.

Tuttavia si ritiene che l'intestazione catastale non sia del tutto corretta in quanto, la quota di 2/8 acquisita dal Sig. per atto notaio Petroni Maurizio del 20/09/1988 Rep 153087 dovrebbe essere cointestata con la Sig.ra

in virtù di regime patrimoniale dei beni con il quale i debitori risultano coniugati.

*

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata in piastrelle in gres così come il rivestimento della cucina e del bagno.

*

INFISSI:

Gli infissi, nei vani cucina/pranzo, bagno e camera sono in legno e vetro singolo, con persiane in legno in pessimo stato di manutenzione, mentre nell'ingresso e nella camera più piccola sono presenti avvolgibili. Nella camera più grande è presente inferriata.

*

IMPIANTI:

E' stata rilevata la presenza dei seguenti impianti: elettrico, termoidraulico, gas. Al momento del sopralluogo tutti gli impianti risultavano funzionanti.

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO SECONDO (H 3,30 ml)

Ingresso =	circa 16,74 Mq.;
Cucina =	circa 18,14 Mq.;
Camera 1 =	circa 10,37Mq.;
Disimpegno =	circa 1,71 Mq.;
Bagno =	circa 3,38 Mq.;
Camera 2 =	circa 20,05 Mq.;
Rip. non comunicante	circa 11,20 Mq.;
Terrazzo =	circa 3,30 Mq.;

La **superficie netta** dell'intero locale, risulta quindi di circa **81,60 mq.**, oltre a **terrazzo di circa 3,30 mq.**

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

*

IMMOBILE "P":

Unità, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai, sviluppato su tre piani fuori terra, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano secondo, interno 4, avente accesso dal vano scala condominiale dal nc 16 della predetta via, composto da 4 vani adibiti ad uso ufficio, oltre servizio igienico e terrazzo tergal.



Confini: vano scala condominiale, residua proprietà degli esecutati per più lati,
s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°PO0005149 del 21/01/2011 non risultano parti a comune (si precisa tuttavia che il vano scale è bene a comune ma non risulta censito in detto elaborato).

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità internamente si presenta in buono stato di manutenzione.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub. 9**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 90,00 mq e superficie catastale escluso le aree scoperte 89,00 mq, rendita 348,61 euro, Via Stefano Vai n. 33, piano 2; (si precisa che il numero civico riportato sulla visura catastale non risulta corretto poiché l'unità accede dal nc 16).

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

per la

quota di 2/8 di piena proprietà.

Tuttavia si ritiene che l'intestazione catastale non sia del tutto corretta in quanto, la quota di 2/8 acquisita dal Sig. _____ per atto notaio Petroni Maurizio del _____



20/09/1988 Rep 153087 dovrebbe essere cointestata con la Sig.ra
in virtù di regime patrimoniale dei beni con il quale i debitori risultano
coniugati.

*

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata in gres e la cucina e
il bagno rivestiti in gres.

*

INFISSI:

Gli infissi sono in legno e vetro singolo, con persiane in legno in pessimo
stato di manutenzione nei vani posteriori, mentre negli altri vani sono presenti le
avvolgibili.

*

IMPIANTI:

E' stata rilevata la presenza dei seguenti impianti: elettrico, termoidraulico,
gas e condizionamento. Al momento del sopralluogo tutti gli impianti risultavano
funzionanti.

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO SECONDO (H 3,38 ml)

Ufficio 1 =	circa 22,64 Mq.;
Ufficio 2 =	circa 19,41 Mq.;
Ufficio 3 =	circa 11,87Mq.;
Ufficio 4 =	circa 14,97 Mq.;
Disimpegno =	circa 5,81 Mq.;
Anti - Bagno =	circa 1,36 Mq.;



Bagno = circa 2,68 Mq.;

Terrazzo = circa 3,30 Mq.;

La superficie netta dell'intero locale, risulta quindi di circa **78,74 mq.**, oltre a terrazzo di mq 3,30

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

*

IMMOBILE "Q":

Unità, facente parte di un più ampio complesso industriale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai n°20, sviluppato su più piani fuori terra, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano terra e primo, sulla destra per chi guarda la facciata principale, avente accesso da passo a comune e composto al piano terra da: ampio locale ad uso industriale, vari uffici, disimpegni e servizi igienici; al piano primo, sono presenti due locali ad uso industriale e servizi igienici. Al piano primo è inoltre presente collegamento funzionale, tramite passerella, per accedere all'unità immobiliare sotto descritta identificata con la lettera "R".

Confini: Via Stefano Vai, residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

* * * * *

* * *

*



STATO DI MANUTENZIONE

L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in pessimo stato di manutenzione.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 578**, categoria D/7, rendita 7.474,16 euro, Via Stefano Vai n. 20, piano T-1;

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

per la
quota di 6/30 di piena proprietà.

Tuttavia si ritiene che l'intestazione catastale non sia del tutto corretta in quanto, la quota di 6/30 acquisita dal Sig. [redacted] per atto notaio Petroni Maurizio del 11/03/1985 Rep 91464 dovrebbe essere cointestata con la Sig.ra [redacted] in virtù di regime patrimoniale dei beni con il quale i debitori risultano coniugati.

*

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata in cemento industriale al piano terra e klinker al piano primo, mentre negli uffici e nei bagni il pavimento e i rivestimenti sono in gres.

*

INFISSI:

Gli infissi sono in alluminio e vetro.

Esecuzione Immobiliare n°14/2021



IMPIANTI:

Nessun impianto risultava funzionante alla data del sopralluogo.

*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO TERRA

Magazzino		circa 778,48 Mq.;
Ufficio 1		circa 10,18 Mq.;
Ufficio 2		circa 14,40 Mq.;
Ufficio 3		circa 16,92 Mq.;
Ufficio 4		circa 13,68 Mq.;
Ufficio 5		circa 4,66 Mq.;
Disimpegni/Ingresso	=	circa 36,86 Mq.;
Servizi igienici	=	circa 6,08 Mq.;

Centrale Termica = circa 6,75 Mq.;

PIANO PRIMO

Magazzino 1		circa 227,69 Mq.;
Magazzino 2		circa 658,42 Mq.;
Servizi igienici		circa 4,95 Mq.;

La superficie netta dell'intero locale, risulta quindi di circa **1779,07 mq.**,

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

* * * * *

* * *

*

IMMOBILE "R":

Unità, facente parte di un più ampio complesso industriale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai, sviluppato su più piani fuori terra, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano terra e primo, sulla sinistra per chi guarda la facciata principale, avente accesso dal civico n°20/22 e composto al piano terra da: ampio locale ad uso industriale, servizi igienici e montacarichi. Al piano primo si accede da vano scala esclusivo avente accesso dal nc. 20 della predetta via. Il piano primo è composto da vari uffici e servizi igienici.

Confini: Via Stefano Vai, residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a. E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in pessimo stato di manutenzione.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 1016**, categoria D/8, rendita 2.378,90 euro, Via Stefano Vai n. 22/24, piano T-1;

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

per la
quota di 1/10 di piena proprietà.

per la quota di 1/10 di piena proprietà.

*

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata in parte in cemento industriale e in parte in piastrelle di klinker, mentre negli uffici e nei bagni il pavimento e i rivestimenti sono in gres.

INFISSI:

Gli infissi sono in alluminio e vetro.

*

IMPIANTI:

Nessun impianto risultava funzionante alla data del sopralluogo.

*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO TERRA

Magazzino	circa 297,29 Mq.;
Servizi igienici	circa 8,10 Mq.;
Ingresso =	circa 22,56 Mq.;

PIANO PRIMO

Ufficio 1 =	circa 6,37 Mq.;
Ufficio 2 =	circa 26,60 Mq.;
Ufficio 3 =	circa 27,06 Mq.;



Ufficio 4 =	circa 25,96 Mq.;
Ufficio 5 =	circa 33,00 Mq.;
Ufficio 6 =	circa 19,45 Mq.;
Disimpegni =	circa 100,17 Mq.;
Servizi igienici =	circa 17,41 Mq.;
Ripostiglio =	circa 9,56 Mq.;

La **superficie netta** dell'intero locale, risulta quindi di circa **593,53 mq.**,

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

IMMOBILE "S":

Unità, facente parte di un più ampio complesso industriale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai n°20, sviluppato su più piani fuori terra, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano terra e primo, sul retro della facciata principale, avente accesso da passo a comune e composto al piano terra da vari locali ad uso industriale, servizi igienici, spogliatoi e uffici; mentre al piano primo è presente un unico locale ad uso industriale al quale si accede dalle unità immobiliari precedentemente descritte alla lettera "Q e R".

Confini: Via Stefano Vai, residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

* * *

*



STATO DI MANUTENZIONE

L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in condizioni fatiscenti, inoltre, il piano terra necessita di urgente smaltimento di guano di piccione, pulizia e disinfestazione al fine di ripristinare la salubrità degli ambienti.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 161**, categoria D/7, rendita 7.136,40 euro, Via Stefano Vai n. 20, piano T-1;
N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

per la

quota di 6/30 di piena proprietà.

Tuttavia si ritiene che l'intestazione catastale non sia del tutto corretta in quanto, la quota di 6/30 acquisita dal Sig. _____ per atto notaio Petroni Maurizio del 11/03/1985 Rep 91464 dovrebbe essere cointestata con la Sig.ra _____

in virtù di regime patrimoniale dei beni con il quale i debitori risultano coniugati.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata in parte in cemento industriale e in parte in klinker, mentre negli uffici e nei bagni il pavimento e i rivestimenti in gres.

* * *

*

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

INFISSI:

Gli infissi sono in alluminio e vetro.

*

IMPIANTI:

Nessun impianto risultava funzionante alla data del sopralluogo.

*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO TERRA

Ufficio	circa 24,40 Mq.;
Servizi igienici e spogliatoio =	circa 23,50 Mq.;
Locale colori =	circa 27,14 Mq.;
Ripostiglio =	circa 18,40 Mq.;
Magazzino 1	circa 394,95 Mq.;
Locale Caldaia =	circa 45,65 Mq.;
Magazzino 2	circa 703,65 Mq.;
PIANO PRIMO	
Magazzino =	circa 474,80 Mq.;

La **superficie netta** dell'intero locale, risulta quindi di circa **1.712,49 mq.**,

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

*

TERRENI E FABBRICATI POSTI IN PRATO -

LOCALITA' LA QUERCE

IMMOBILE "T":



Trattasi di terreno, in località La Querce, Via Ragnaia, sul quale, dai documenti catastali dovrebbe insistere fabbricato ad uso deposito. Tuttavia durante il sopralluogo non è stato rilevato alcun fabbricato; pertanto risulta solo un terreno adibito a verde della superficie catastale di mq 364,00.

Confini: Fg. 67 p.lla 1679 per più lati, Fg. 67 p.lla 296, s.s.a.

DATI CATASTALI

L'unità risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **67 particella 1678**, categoria C/2, classe 5, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 58,00 mq e rendita 67,14 euro, Via Ragnaia piano T;

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

per la

quota di 6/90 di piena proprietà.

*

IMMOBILE "U":

Trattasi di area urbana adibita a sede stradale, in località La Querce, della superficie di circa 135,00 mq. Su tale immobile sussiste atto unilaterale d'obbligo edilizio, rogato dal Notaio Andrea Lops del 06/06/2007 Rep. 340869/22858 trascritto in data 28/06/2007 al n. R.P. 5177 per la **cessione gratuita all'A.C.**

Confini: Fg. 67 p.lla 1051, Fg. 67 p.lla 1772, Via Ragnaia, s.s.a.

*

DATI CATASTALI

L'unità risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati,

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

Comune di Prato, nel foglio di mappa 67 **particella 1776**, categoria F/1, Via
Ragnaia piano T;

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

per la **quota di 1/1 di piena proprietà.**

*

TERRENI "A/t":

Trattasi di terreni adibiti a campo con qualche pianta di olivo, in località La
Querce, della superficie di circa 15.590,00 mq.

Confini: Fg. 67 p.lla 1503, Fg. 67 p.lla 98, Fg. 67 p.lla 264, Fg. 67 p.lla 1535, Fg.
67 p.lla 264 s.s.a.

*

DATI CATASTALI

Le unità risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione
Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto
Terreni, Comune di Prato:

- **foglio di mappa 67 particella 1502**, qualità seminativo arborato,
classe 3, superficie 1.375,00 mq, Redditi: dominicale Euro 5,86
agrario Euro 3,55;
- **foglio di mappa 67 particella 99**, qualità seminativo arborato, classe
3, superficie 14.215,00 mq, Redditi: dominicale Euro 60,62 agrario
Euro 36,71;

N.B.: i terreni risultano intestati come segue:

per la **quota di 1/4 di piena proprietà.**



TERRENI "B/t":

Trattasi di terreni adibiti a Uliveto, in località La Querce, della superficie di circa 10.110,00 mq.

Confini: Fg. 66 p.lla 105, Fg. 66 p.lla 103, Fg. 66 p.lla 1007, Fg. 66 p.lla 108, Fg. 66 P.lla 107, Fg. 66 p.lla 135, s.s.a.

*

DATI CATASTALI

Le unità risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- **foglio di mappa 66 particella 104**, qualità pascolo cespuglioso, classe U, superficie 6.780,00 mq, Redditi: dominicale Euro 1,75 agrario Euro 1,05;
- **foglio di mappa 66 particella 106**, qualità uliveto, classe 5, superficie 3.330,00 mq, Redditi: dominicale Euro 1,72 agrario Euro 2,58;

N.B.: i terreni risultano intestati come segue:

per la quota di 1/4 di piena proprietà.

*

TERRENI "C/t":

Trattasi di terreni adibiti a strada vicinale, in località La Querce, della superficie di circa 1.270,00 mq.

Confini: Fg. 68 p.lla 814, Fg. 68 p.lla 1819, Fg. 68 p.lla 550, Fg. 698 p.lla 551, Fg. 68 p.lla 44, Fg. 68 p.lla 570 s.s.a.

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

DATI CATASTALI

Le unità risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- foglio di mappa 68 particella 41, qualità canneto, classe 2, superficie 120,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,39 agrario Euro 0,25;
- foglio di mappa 68 particella 42, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 1.150,00 mq, Redditi: dominicale Euro 4,90 agrario Euro 2,97;

N.B.: i terreni risultano intestati come segue:

per la quota di 1/4 di piena proprietà.

TERRENO "D/t":

Trattasi di terreno adibito a verde, in località La Querce, della superficie di circa 3.450,00 mq.

Confini: Fg. 67 p.lla 254, fg. 67 p.lla 919, fg 67 p.lla 276, s.s.a.

DATI CATASTALI

L'unità risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- foglio di mappa 67 particella 278, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 3.450,00 mq, Redditi: dominicale Euro 14,71 agrario Euro 8,91;

N.B.: il terreno risulta intestato come segue:

per la quota di 1/4 di piena proprietà.

*

TERRENI "E/t":

Trattasi di terreno adibito a strada bianca, in località La Querce, della superficie di circa 190,00 mq.

Confini: Fg. 67 p.lla 379, fg. 67 p.lla 1243, fg. 67 p.lla 1244, s.s.a.

*

DATI CATASTALI

L'unità risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- foglio di mappa 67 particella 380, qualità uliveto, classe 5, superficie 190,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,10 agrario Euro 0,15;

N.B.: il terreno risulta intestato come segue:

per la quota di 1/8 di piena proprietà.

*

TERRENI "F/t":

Trattasi di terreni adibiti a sede stradale, in località La Querce, **espropriati** con decreto di esproprio P.G. 43261 del 29/09/1992 avente per oggetto "P. di Z.



Pizzidimonte – Completamento opere di urbanizzazione primaria” regolarmente registrato e trascritto; per tale decreto è in corso la pratica di valutazione delle particelle ablate.

Confini: Fg. 67 p.lla 1563, fg. 67 p.lla 1108, fg. 67 p.lla 1327 s.s.a. (per le p.lle 1348, 1346, 1345, 1344, 1347); Fg. 67 p.lla 1209, fg. 67 p.lla 1195, fg. 67 p.lla 1191 (per la p.lla 1455), fg. 67 p.lla 883, fg. 67 p.lla 1113, fg. 67 p.lla 886, fg. 67 p.lla 886, fg. 67 p.lla 1258 (per le p.lle 882 e 1094)

DATI CATASTALI

Le unità risultano censite presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- **foglio di mappa 67 particella 1348**, qualità seminativo, classe 2, superficie 2,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,01 agrario Euro 0,01;
- **foglio di mappa 67 particella 1346**, qualità seminativo, classe 2, superficie 45,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,27 agrario Euro 0,16;
- **foglio di mappa 67 particella 1345**, qualità seminativo, classe 2, superficie 89,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,54 agrario Euro 0,32;
- **foglio di mappa 67 particella 1344**, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.411,00 mq, Redditi: dominicale Euro 8,50 agrario Euro 5,10;
- **foglio di mappa 67 particella 1347 (ex p.lla 1107)**, qualità seminativo, classe 2, superficie 3,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,02 agrario Euro 0,01;



- foglio di mappa 67 particella 1455 (ex p.lla 1114), qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 190,00 mq, Redditi: dominicale Euro 1,18 agrario Euro 0,59;
- foglio di mappa 67 particella 882, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 1.220,00 mq, Redditi: dominicale Euro 7,56 agrario Euro 3,78;
- foglio di mappa 67 particella 1094, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 850,00 mq, Redditi: dominicale Euro 5,27 agrario Euro 2,63;

N.B.: i terreni risultano intestati come segue:

per la quota di 1/4 di piena proprietà.

*

TERRENI "G/t":

Trattasi di terreni adibiti a sede stradale, in località La Querce, della superficie complessiva di circa 55,00 mq. In merito a questi beni, l'Ufficio Strade nella persona dell'Ing. Francesco Fedi si è riservato di approfondire le ricerche per assicurarsi che non si tratti di aree a parcheggio di uso pubblico.

Confini: Fg. 67 p.lla 1261, fg 67 p.lla 1109, fg 67 p.lla 1110, s.s.a.

*

DATI CATASTALI

Le unità risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

- foglio di mappa 67 particella 1112, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 25,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,15 agrario Euro 0,08;
- foglio di mappa 67 particella 1111, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 5,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,03 agrario Euro 0,02;
- foglio di mappa 67 particella 1115, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 17,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,11 agrario Euro 0,05;
- foglio di mappa 67 particella 1116, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 8,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,05 agrario Euro 0,02;

N.B.: i terreni risultano intestati come segue:

per la quota di 1/4 di piena proprietà.

*

TERRENI "H/t":

Trattasi di terreni adibiti a campo, in località La Querce, della superficie di circa 43.618,00 mq.

Confini: fg 67 p.lla 1605, fg 67 p.lla 1603, fg 67 p.lla 1835, fg 67 p.lla 1831, fg 67 p.lla 307, fg 67 p.lla 306, fg 67 p.lla 1735, fg 67 p.lla 316, fg 67 p.lla 296, fg 67 p.lla 1790 s.s.a.

* * * * *

* * *

*

DATI CATASTALI

Le unità risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- foglio di mappa 67 particella 1679, porzione AA qualità uliveto, classe 5, superficie 298,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,15 agrario Euro 0,23; porzione AB qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie 5.393,00 mq, Redditi: dominicale Euro 41,78 agrario Euro 27,85;
- foglio di mappa 67 particella 1789, qualità seminativo, classe 2, superficie 146,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,88 agrario Euro 0,53;
- foglio di mappa 67 particella 1796, qualità seminativo, classe 2, superficie 4.938,00 mq, Redditi: dominicale Euro 29,73 agrario Euro 17,85;
- foglio di mappa 67 particella 309, porzione AA qualità uliveto, classe 5, superficie 266,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,13 agrario Euro 0,21; porzione AB qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie 7.554,00 mq, Redditi: dominicale Euro 52,17 agrario Euro 39,01;
- foglio di mappa 67 particella 1832, qualità seminativo, classe 3, superficie 1.152,00 mq, Redditi: dominicale Euro 4,34 agrario Euro 3,57;

- foglio di mappa 67 particella 1836, qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie 7.480,00 mq, Redditi: dominicale Euro 36,65 agrario Euro 28,97;

N.B.: i terreni risultano intestati come segue:

per la
quota di 6/90 di piena proprietà.

- foglio di mappa 67 particella 308, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 10.700,00 mq, Redditi: dominicale Euro 64,42 agrario Euro 33,16;

N.B.: il terreno risulta intestato come segue:

per la
quota di 24/360 di piena proprietà ovvero per la quota di 6/90 di piena proprietà.

TERRENI "I/t":

*

Trattasi di terreno adibito a viabilità, in località La Querce, della superficie di circa 85,00 mq.

Confini: Fg. 67 p.lla 835, fg. 67 p.lla 1243, fg. 67 p.lla 1244, s.s.a.

DATI CATASTALI

L'unità risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:



- foglio di mappa 67 particella 373, qualità area rurale, superficie 85 mq, Annotazione di immobile: AIA CON DIRITTO AL PASSO NUM 374 DEL FOGLIO 67;

N.B.: il terreno risulta intestato come segue:

per la quota di 1/4 di piena proprietà.

*

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

*

L'immobile sottoposto a pignoramento risulta essere:

“BENI DI PROPRIETA' DEL SIGNOR .

COMUNE DI PRATO

- Quota di 6/90 su negozio, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 50, part. 87, sub.500, cat. C/1
- Quota di 60/720 su appartamento, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 50, part. 87, sub.13, cat. A/3
- Quota di 60/720 su appartamento, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 50, part. 87, sub.12, cat. A/3

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

- Quota di 6/90 su deposito – magazzino, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 67, part. 1678, cat. C/2
- Quota di 2/8 su deposito – magazzino, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 219, sub.502, cat. C/2
- Quota di 2/8 su deposito – magazzino, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 219, sub.503, cat. C/2, graffato al foglio 75, part. 580, sub.500
- Quota di 2/8 su deposito – magazzino, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 580, sub.4, cat. C/2
- Quota di 2/8 su deposito – magazzino, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 580, sub.501, cat. C/2
- Quota di 2/8 su deposito – magazzino, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 219, sub.500, cat. C/2 (in realtà è un D/1)
- Quota di 12/96 su opificio, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 219, sub.7, cat. D/1
- Quota di 2/8 su quartiere, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 219, sub.5, cat. A/3
- Quota di 2/8 su quartiere, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 219, sub.8, cat. A/3
- Quota di 6/30 su immobile, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 161, cat. D/7
- Quota di 6/30 su immobile, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 578, cat. D/7



- Quota di 6/30 su immobile, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 1016, cat. D/8; si segnala che il Signor _____ e la Sig.ra _____ catastalmente risultano proprietari per la sola quota di 1/10 di piena proprietà ciascuno, mentre sul pignoramento è stata pignorata la quota di 6/30 a _____ (quindi una quota maggiore rispetto a quella di cui il debitore risulta effettivamente proprietario) e la quota di 1/10 a _____ Sulla nota di trascrizione del pignoramento invece, risulta pignorata complessivamente la quota di 2/10 (ma viene imputata erroneamente solo a _____)

- Quota di 2/8 su quartiere, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 219, sub.9, cat. A/3
- Quota di 6/90 su terreni, distinto al NCT di detto Comune al foglio 67, part. 1679, sub. aa, 1679 sub. ab, 1789, 1796 sub. aa, 1796 sub. ab, 1832, 1836, 309 sub. aa, 309 sub. ab
- Quota di 24/360 su terreno, distinti al NCEU di detto Comune al foglio 67, part. 308

BENI DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA

COMUNE DI PRATO

- Quota 1/1 su area urbana, distinta al NCEU di detto comune al foglio 67, part. 1776
- Quota di 1/10 su fabbricato, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 1016, cat. D/8
- Quota di 1/4 su terreni, distinti al NCT di detto Comune al foglio 66, part. 104, 106



- Quota di 1/4 su terreni, distinti al NCT di detto Comune al foglio 67, part. 1094, 1111, 1112, 1115, 1116, 1126, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1426, 1455, 1502, 278, 373, 380, 882, 883, 99. (si segnala, in merito alla p.lla 380, che è stata pignorata erroneamente la quota di 1/4 ma la signora catastalmente risulta proprietaria solo per la quota di 1/8)

- Quota di 1/4 su terreni, distinto al NCT di detto Comune al foglio 68, part. 41, 42

BENI DI PROPRIETA' DEI SIGNORI

COMUNE DI PRATO

- Quota di 1/2 ciascuno su appartamento per civile abitazione, distinto al NCEU di detto comune al foglio 38, part. 1871, sub. 17, cat. A/2
- Quota di 1/2 ciascuno su rimessa, distinta al NCEU di detto comune al foglio 38, part. 1871, sub. 18, cat. C/6
- Quota di 1/2 ciascuno su rimessa, distinta al NCEU di detto comune al foglio 38, part. 1871, sub. 23, cat. C/6". rif. Atto di pignoramento.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi. Tuttavia si precisa gli immobili posti in Prato e identificati nel Foglio 50 particella 87 sub. 12 e sub. 13 non risultano più oggetto di pignoramento in quanto presente rinuncia limitata da parte del Creditore, in data 12.07.2021 depositata in atti. Anche i beni identificati catastalmente al fg. 67 p.lle 1126, 883 e 1426 non sono più oggetto di pignoramento in quanto liberate con annotazione restrizione beni n. 44 del 12/01/2021. Inoltre durante il sopralluogo del 15.03.2023 presso i terreni posti in Località "La Querce" - Prato, è



stato constatato che non è presente alcun fabbricato per l'unità immobiliare identificata nel Foglio 67 particella 1678.

Si precisa altresì che da accertamenti presso l'Ufficio strade è risultato quanto segue:

- Le unità censite al NCT di Prato al Fg.67 p.lle 1348, 1346, 1345, 1344, 1347 (ex 1107), 1455 (ex 1114), 882 e 1094 sono state espropriate con decreto di esproprio P.G. 43261 del 29/09/1992 avente per oggetto "P. di Z. Pizzidimonte – Completamento opere di urbanizzazione primaria" regolarmente registrato e trascritto; per tale decreto è in corso la pratica di valutazione delle particelle ablate
- Sull'unità censita al NCEU di Prato al fg. 67 p.la 1776 sussiste atto unilaterale d'obbligo edilizio, rogato dal Notaio Andrea Lops del 06/06/2007 Rep. 340869/22858 trascritto in data 28/06/2007 al n. R.P. 5177 per la cessione gratuita all'A.C.

Infine sono stati rilevati i seguenti errori nell'atto di pignoramento:

- Il bene censito al fg. 67 p.la 380 risulta pignorato per la quota di 1/4, mentre la Signora _____ risulta proprietaria solo per la quota di 1/8.
- In merito al bene censito al Catasto fabbricati di Prato fg 75 p.la 1016, cat. D/8, dall'atto di pignoramento, risulta pignorata la quota di 6/30 gravante su _____ (tuttavia lo stesso risulta proprietario della sola quota di 1/10 di proprietà) e la quota di 1/10 gravante sulla sig.ra _____

Sulla nota di trascrizione del pignoramento invece, risulta pignorata

complessivamente la quota di 6/30 (ma viene imputata erroneamente solo a

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

IMMOBILE A, B e C

Gli immobili risultano regolarmente accatastati, e le planimetrie catastali corrispondono pressoché allo stato dei luoghi. Tuttavia sono state rilevate alcune lievi incongruenze per la quale non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.

IMMOBILE D

L'immobile risulta regolarmente accatastato, e la planimetria catastale corrisponde pressoché allo stato dei luoghi. Tuttavia sono state rilevate alcune lievi incongruenze per la quale non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente



tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.

*

IMMOBILE E

L'immobile risulta regolarmente accatastato, e la planimetria catastale corrisponde pressoché allo stato dei luoghi. Tuttavia sono state rilevate alcune lievi incongruenze per la quale non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.

*

IMMOBILE G

L'immobile risulta regolarmente accatastato, tuttavia la planimetria catastale non corrisponde pienamente allo stato dei luoghi. In particolare sono stati rilevati alcuni locali ad uso ufficio rappresentati erroneamente. Inoltre è stato chiuso l'accesso al magazzino con la realizzazione di una parete, mentre la parte adibita a magazzino risulta accorpata fisicamente al ripostiglio di pertinenza dell'unità descritta alla lettera O (dovrà essere realizzata una parete a divisione delle due unità). Pertanto non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.

*

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

IMMOBILE H

L'immobile risulta regolarmente accatastato, e la planimetria catastale corrisponde pressoché allo stato dei luoghi.

IMMOBILE I

L'immobile risulta regolarmente accatastato, e la planimetria catastale corrisponde pressoché allo stato dei luoghi.

*

IMMOBILE L

L'immobile risulta regolarmente accatastato, e la planimetria catastale corrisponde pressoché allo stato dei luoghi. Tuttavia sono state rilevate alcune lievi incongruenze per la quale non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.

*

IMMOBILE M

L'immobile risulta regolarmente accatastato, e la planimetria catastale corrisponde pressoché allo stato dei luoghi. Tuttavia sono state rilevate alcune incongruenze, in particolare è stato rilevato un solaio, non legittimato urbanisticamente, che divide l'unità in due piani con collegamento interno tramite botola con scala a pioli. Pertanto non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.



IMMOBILE N

L'immobile risulta regolarmente accatastato, e la planimetria catastale corrisponde pressoché allo stato dei luoghi. Tuttavia sono state rilevate alcune lievi incongruenze interne per la quale non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.

*

IMMOBILE O

La planimetria catastale corrisponde pressoché allo stato dei luoghi, ad eccezione del ripostiglio di pertinenza ubicato al piano terra che risulta accorpato fisicamente all'unità descritta sotto la lettera G (dovrà essere realizzata una parete a divisione delle due unità).

Pertanto, non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.

*

IMMOBILE P

La planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi rilevato, inoltre i locali risultano illegittimamente adibiti ad uso ufficio. Non si ritiene quindi opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi di tutti gli immobili interessati non verrà legittimato urbanisticamente



tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.



IMMOBILE Q

Rispetto alla planimetria catastale in fase di sopralluogo sono state rilevate molte difformità più o meno rilevanti. Tuttavia non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.

Si segnala inoltre che sull'estratto di mappa è presente il simbolo cancelletto (annotazione geometria da verificare) che potrebbe essere collegato alla mancanza di registrazione del Tipo Mappale.



*

IMMOBILE R

Rispetto alla planimetria catastale in fase di sopralluogo sono state rilevate varie difformità più o meno rilevanti. Tuttavia non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.



Si segnala inoltre che sull'estratto di mappa è presente il simbolo cancelletto (annotazione geometria da verificare) che potrebbe essere collegato alla mancanza di registrazione del Tipo Mappale.



* * * * *

* * *

*



IMMOBILE S

Rispetto alla planimetria catastale in fase di sopralluogo sono state rilevate varie difformità più o meno rilevanti. Tuttavia non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.

Si segnala inoltre che sull'estratto di mappa è presente il simbolo cancelletto (annotazione geometria da verificare) che potrebbe essere collegato alla mancanza di registrazione del Tipo Mappale.

IMMOBILE T

In fase di sopralluogo è stato rilevato che il bene rappresentato in planimetria risulta totalmente demolito e quindi necessita di tipo mappale per demolizione totale al catasto terreni e successiva pratica docfa al catasto fabbricati al fine della continuità storica per la soppressione dell'unità immobiliare e la costituzione dell'area urbana.

*

5° QUESITO *"indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;"*

IMMOBILE A, B e C

Il fabbricato del quale fanno parte le unità oggetto d'intervento ricadono all'interno del perimetro urbanizzato, zona omogenea, UTOE 2b. Più precisamente all'interno del Piano Operativo del Comune di Prato il fabbricato ricade nel **TR.2 "Tessuto Residenziale, con isolati aperti di villini e**

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

palazzine: edifici residenziali tipo ville, villini, piccole palazzine isolati su lotto.”
Per approfondimenti si rimanda al “Riepilogo Normativa” allegato alla presente.

*

IMMOBILE D

Il fabbricato del quale fanno parte le unità oggetto d'intervento ricadono all'interno del perimetro urbanizzato, zona omogenea, UTOE 3. Più precisamente all'interno del Piano Operativo del Comune di Prato il fabbricato ricade nel TCS “Tessuto del Centro Storico: tessuto che si sviluppa in rapporto diretto con lo spazio pubblico articolato su assi viari, piazze, slarghi del nucleo storico, con fronte continuo compatto solitamente non penetrabile.”

Per approfondimenti si rimanda al “Riepilogo Normativa” allegato alla presente.

*

IMMOBILE E, G, H, I, L, M, N, O, P, Q, R, S

Il fabbricato del quale fanno parte le unità oggetto d'intervento ricadono all'interno del perimetro urbanizzato, zona omogenea, UTOE 6. Più precisamente all'interno del Piano Operativo del Comune di Prato il fabbricato ricade nel TP.4 “Tessuto Produttivo, industriale-artigianale non omogeneo: blocchi con tipologia di copertura a capanna, a botte o a shed, con eventuali residenze inglobate, disposti in maniera regolare o irregolare e comunque senza un ordine geometrico che ne configuri una attuazione pianificata.”

* * * * *

* * *

*



IMMOBILE T

L'unità oggetto di pignoramento ricade all'interno della UTOE 2b, zone omogenee E. Più precisamente all'interno del Piano Operativo del Comune di Prato l'area ricade in PR.4 "Il paesaggio pedocollinare della Calvana" ambito rurale AR.3 "Aree agricole storico testimoniali".

Per approfondimenti si rimanda al "Riepilogo Normativa" allegato alla presente.

Per quanto riguarda i terreni si rimanda ai CDU allegati.

*

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

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

IMMOBILI A, B e C

Il complesso immobiliare a schiera, del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato edificato, in virtù della Concessione Edilizia n. 39241 di P.G. del 17/05/1986 e successiva Variante in C.O. n. 25647 di P.G. del 01/06/1989 e successiva variante ai sensi dell'art. 15 della Legge n°47 P.G.48670 del 26/11/1991. Successivamente solo sull'immobile "A" sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Richiesta autorizzazione edilizia PG. 36577 del 05/08/1992 Busta 1835 del 1992 per modifica dei prospetti e successiva variante in corso d'opera Pg 15646 del 24/03/1993 – Busta n. 1261;

- Art. 26 L. 47/85 prot. 51535 del 13 novembre 1992

Inoltre è stata presentata abitabilità protocollata al PG. 29605 del 11/06/1993 (non rilasciata).

Rispetto ai grafici allegati alle pratiche edilizie di cui sopra sono state rilevate alcune difformità sanabili con una pratica edilizia a sanatoria o tramite il ripristino delle irregolarità non sanabili. Per quanto riguarda la pratica a sanatoria, trattandosi di lievi difformità interne, si stima un costo di circa € 4.000,00= (comprensivo della sanzione dell'importo di 1.000,00 € e delle spese tecniche).

* * * * *

* * * * *

* * *

*



IMMOBILE D

Il fabbricato del quale fa parte l'unità oggetto di pignoramento, destinata a Pub, è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967. Successivamente, sono state depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Art. 26 della L. 47/85 PG. 14355 del 08/04/1991 per varianti interne
- Pratica edilizia storica per ristrutturazione Pg. 19785 del 14/05/1991 per la quale è stata rilasciata Concessione edilizia in data 03/10/1991
- DIA P.G. 42289 del 23/07/1996 Busta 2450/1996 e successiva variante PG 62232 del 26/10/1996 Busta 2997/1996
- Art.26 della L. 47/85 PG 14147 del 22/02/1997 per tramezzature interne
- Art.26 della L. 47/85 PG 14148 del 22/02/1997 per rifacimento pavimenti e rivestimento parziale, demolizione di tramezzature interne, per la formazione di nuove aperture
- Art. 26 della L. 47/85 PG 89424 del 29/12/1997 per opere interne
- DIA PG 18478 del 15/03/2001 Busta PE 620/2001 per rifacimento impianto elettrico, idraulico e ricambio d'aria
- Accertamento di conformità in sanatoria PG. 28035 del 28/04/2001, Busta PE 1049 del 2001 per variante interne rilasciato in data 10/08/2001
- DIA PG 32276 del 19/05/2001 - PE 1354/2001 per varianti interne e di prospetto
- DIA PG 80433 del 22/12/2003 – PE 3156/2003 per modifiche interne
- Attività edilizia libera PG 99616 del 25/07/2012 – PE 1971/2012



Rispetto ai grafici allegati alle pratiche edilizie di cui sopra sono state rilevate alcune difformità sanabili con una pratica edilizia a sanatoria e/o con il ripristino degli abusi non sanabili. In merito agli abusi da ripristinare in quanto non sanabili sono stati rilevati alcuni soppalchi nella zona tergaie adibita a ripostiglio/spogliatoio per la quale si stima una spesa di circa 2.000,00 euro (compreso gli oneri di smaltimento a pubblica discarica). Mentre per quanto riguarda la pratica a sanatoria, trattandosi di lievi difformità interne, si stima un costo di circa € 4.000,00= (comprensivo della sanzione dell'importo di 1.000,00 € e delle spese tecniche).

IMMOBILE E, G, H, I, L, M, N, O, P

Il complesso immobiliare del quale fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza n. 614 rilasciata dal Sindaco del Comune di Prato in data 11/09/1945
- Licenza n. 5112 di P.G. del 28/09/1945 e successiva licenza a sanatoria n. 3835 rilasciata il 22/10/1946. La pratica riguarda gli immobili M-N-O-P.
- Licenza a sanatoria n. 413 rilasciata in data 07/06/1946
- Licenza Edilizia n. 19319 rilasciata in data 19/11/1957
- Licenza n. 3283 rilasciata in data 04/03/1945
- Domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 protocollo n. 23686 del 29/03/1986 - pratica n. 11492 presentata dalla Sig.ra Nincheri Cosetta non rilasciata, ma per la quale risulta versata oblazione di L. 100.000 con bollettino postale n. 819 del 26/03/1986. La documentazione

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

allegata al condono risulta completa, pertanto ai fini del rilascio dovrà essere depositata apposita istanza. Il condono riguarda l'immobile P.

- Domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 protocollo n. 23685 del 29/03/1986 - pratica n. 11493, presentata dalla Sig.ra Nincheri Cosetta, non rilasciata, ma per la quale risulta versata oblazione di L. 100.000 con bollettino postale n. 819 del 26/03/1986.

La documentazione allegata all'istanza di condono risulta completa, pertanto ai fini del rilascio dovrà essere depositata apposita istanza.

- Domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 protocollo n. 23690 del 29/03/1986 - pratica n. 11488 presentata dalla Sig.ra Nincheri Cosetta per realizzazione tettoia della superficie di 15,60 mq e di un ufficio e deposito della superficie complessiva di 23,52 mq, non rilasciata, ma per la quale risulta versata oblazione di L. 340.000 con bollettino postale n. 818 del 26/03/1986. L'istanza di condono risulta carente della documentazione fotografica. Ai fini del rilascio dovrà essere depositata apposita istanza con l'integrazione della documentazione mancante. La pratica riguarda gli immobili H e L.

- Domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 protocollo n. 23687 del 29/03/1986 - pratica n. 11491 presentata dalla Sig.ra Nincheri Cosetta, non rilasciata, ma per la quale risulta versata oblazione di L. 50.000 con bollettino postale n. 817 del 26/03/1986. La documentazione allegata al condono risulta completa per tanto ai fini del rilascio basterà depositare apposita istanza. Il condono riguarda l'immobile L.

- Domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 protocollo n. 23689 del 29/03/1986 - pratica n. 11489 presentata dalla Sig.ra Nincheri Cosetta

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

per difformità sull'intera superficie rispetto alla concessione edilizia originaria, non rilasciata, ma per la quale risulta versata oblazione di L. 137.000 con bollettino postale n. 816 del 26/03/1986. La documentazione allegata all'istanza di condono risulta completa, pertanto, ai fini del rilascio dovrà essere depositata apposita istanza. La pratica riguarda gli immobili I e L.

- Domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 protocollo n. 23688 del 29/03/1986 - pratica n. 11490 presentata dalla Sig.ra Nincheri Cosetta non rilasciata, ma per la quale risulta versata oblazione di L. 113.000 con bollettino postale n. 815 del 26/03/1986.

La documentazione allegata all'istanza di condono risulta completa, pertanto ai fini del rilascio dovrà essere depositata apposita istanza.

Il condono riguarda l'immobile G.

- **Art- 26 L. 47/85** Prot. 32275 del 10/06/1988 per opere interne. La presente pratica riguarda gli immobili H - I - L.
- **Art. 26 L. 47/85** Prot. 63455 del 14/12/1988 per opere interne. La pratica riguarda gli immobili G-H-I-L.
- **Art. 26 L. 47/85** prot. 7957 del 16/02/1989 per opere interne. La pratica riguarda l'immobile E.
- **Richiesta di autorizzazione edilizia** Pg 36333 del 04/08/1989 Busta n. 1135/89 per modifiche esterne, relative ad aperture, a fabbricato industriale. La pratica riguarda gli immobili E-G-M.
- **Condono edilizio** Prot. n. 13440 del 06/03/1995, n. ord. 2661/95 e successiva integrazione protocollata al n. 62568 del 04/10/2004, richiesto dal Sig. _____, non rilasciata ma per la quale



risulta versata un oblazione pari a L. 180.000,00. La documentazione allegata all'istanza di condono risulta essere stata completata con l'integrazione del 04/10/2004 prot. n. 62568. Pertanto ai fini del rilascio dovrà essere depositata apposita istanza. Il condono riguarda l'Immobile O.

- **Condono edilizio Prot. n. 13441 del 06/03/1995**, n. ord. 2662/95, richiesto dal Sig. _____, non rilasciata ma per la quale risulta versata la seguente oblazione:

- 1) oblazione pari a L 7.000.000 versata con bollettino VCC 158 del 30/12/1994.

La documentazione allegata all'istanza di condono risulta completa, pertanto ai fini del rilascio dovrà essere depositata apposita istanza.

Il condono riguarda l'Immobile H.

- **Condono edilizio Prot. n. 13442 del 06/03/1995**, n. ord. 2663/95, richiesto dal Sig. _____, rilasciata in data 22/03/2000 ma mai ritirata. Il condono riguarda gli Immobili G e E.

- **Autorizzazione edilizia n. 97/10035** per trasformazione di finestra in porta e demolizione parziale di muro divisorio interno rilasciata in data 08/05/1997. La pratica riguarda l'immobile M.
- **Dia** per frazionamento di fabbricato industriale Pg. 120817 del 27/11/2007 – PE 3750-2007 La pratica riguarda le unità G-H-I-L.

Rispetto ai grafici allegati alle pratiche edilizie di cui sopra sono state rilevate alcune difformità sanabili con una pratica edilizia a sanatoria o tramite il ripristino delle irregolarità non sanabili. Per quanto riguarda le pratiche a sanatoria, si stima un costo di circa € 4.000,00= (comprensivo della sanzione dell'importo di 1.000,00



€ e delle spese tecniche) per ogni unità, oltre eventuali oneri che verranno conteggiati dagli uffici competenti.

In merito al ripristino delle irregolarità non sanabili o per la quale si ritiene più appropriato il ripristino si segnala quanto segue:

Per gli immobili G ed O:

Ai fini della vendita, si ritiene più appropriato ripristinare l'apertura fra laboratorio e magazzino e separare, tramite parete divisoria, il magazzino dal ripostiglio di pertinenza dell'unità descritta alla lettera O. Per tale interventi si stima una spesa di circa 2000,00 euro (compreso gli oneri di smaltimento a pubblica scarica) di cui 1000 euro per la realizzazione della parete a separazione (a carico dell'unità O) e 1000,00 euro per il ripristino dell'apertura fra laboratorio e magazzino.

Per l'immobile M:

Ai fini della vendita, si ritiene più appropriato il ripristino del solaio realizzato all'interno della cabina. Per detto ripristino si stima una spesa di circa 2000,00 euro (compreso gli oneri di smaltimento a pubblica scarica).

*

IMMOBILE N

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e precisamente in virtù della Licenza n. 5112 di P.G. del 28/09/1945 e successiva licenza a sanatoria n. 3835 rilasciata il 22/10/1946 Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- **Art. 48 della L. 47/1985** presentato in data 26/06/1986 per lavori interni;
- **Dia** per opere interne ad immobile residenziale 80357 del 22/12/2003
 - PE 3095-2003 per la quale è stata depositata cartolina di fine lavori



protocollata al n.37647 del 10/06/2004. La presente pratica riguarda solo l'immobile N.

Rispetto ai grafici allegati alle pratiche edilizie di cui sopra sono state rilevate alcune difformità sanabili con una pratica edilizia a sanatoria o tramite il ripristino delle irregolarità. Per quanto riguarda la pratica a sanatoria, trattandosi di lievi difformità interne, si stima un costo di circa € 4.000,00= (comprensivo della sanzione dell'importo di 1.000,00 € e delle spese tecniche).

*

IMMOBILI Q-R-S

- Condono edilizio Prof. n. 25949 del 01/04/1986, n. ord. 14047/95, richiesto dal Sig. _____, non rilasciata ma per la quale risultano versate le seguenti oblazioni:
- 1) oblazione pari a L. 3.559.218 quietanza n. 7780 del 12/09/1997
- 2) oblazione pari a L. 3.404.578 quietanza n. 2161 del 11/03/1997
- 3) oblazione pari a L. 3.249.938 quietanza n. 11543 del 18/09/1996
- 4) oblazione pari a L. 4.641.698 quietanza n. 4521 del 22/03/1996

La documentazione allegata all'istanza di condono risulta carente dei seguenti elaborati:

- 1) Prova dell'avvenuta presentazione UTE
- 2) Certificato di idoneità statica
- 3) Calcolo superfici

Pertanto ai fini del rilascio dovrà essere depositata apposita istanza con l'integrazione dei documenti di cui è carente di cui sopra.

- **Condono edilizio Prot. n. 13443 del 06/03/1995**, n. ord. 2664/95, richiesto dal Sig. _____, non rilasciata ma per la quale risulta versata la seguente oblazione:

1) oblazione pari a L. 1.000.000 quietanza n. 157 del 30/12/1994

Pertanto ai fini del rilascio dovrà essere depositata apposita istanza con l'integrazione di eventuali documenti di cui è carente.

*

IMMOBILE Q

- Autorizzazione edilizia n. 97/10035 per trasformazione di finestra in porta e demolizione parziale di muro divisorio interno rilasciata in data 08/05/1997.

*

IMMOBILE R

- L'immobile è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 e precisamente in forza delle Licenza di Costruzione n°15464 rilasciata dal Comune di Prato in data 26/10/1957.

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 depositata in data 02/01/1987 protocollo n°148 n. d'ordine 31958 presentata da _____

Detto condono non risulta rilasciato tuttavia risulta versata un'oblazione di 292.000 L. con bollettino VCC0442 del 31/12/1986.

L'istanza di condono risulta carente della seguente documentazione che dovrà essere prodotta ai fini del rilascio:

- 1) Prova dell'avvenuta presentazione all'UTE.
- 2) Rilievo aerofotogrammetrico IRTEF.



- 3) Foto dell'opera.
 - 4) Rilievo in pianta dell'opera abusiva.
 - 5) Stato sovrapposto.
 - 6) Per le opere costruite su aree sottoposte a vincolo dovrà essere prodotto il parere delle amministrazioni proposte alla tutela del vincolo stesso.
 - 7) Certificato di idoneità statica delle opere eseguite.
 - 8) Calcolo superfici.
- Art. 26 L. 47/85 per opere interne PG 31471 del 06/07/1989
 - Pratica ascensore: Protocollo di presentazione: 28619 del 04/05/2004 Busta ASCST-5476-1900
 - Pratica ascensore: Protocollo di presentazione: 176420 del 24/10/2016 - Busta: ASCFI-1345-1989

*

IMMOBILE S

- Pratica edilizia storica Pg. 6620 del 16/03/1962 busta ST 342-1962 per sostituzione tetto

Premesso che gli immobili di cui sopra necessitano di importanti opere di ristrutturazione, in quanto in condizioni fatiscenti sono state rilevate alcune difformità, sanabili con una pratica a sanatoria per la quale si stima un costo di 4000,00 euro per ogni unità (comprensivo della sanzione dell'importo di 1.000,00 € e delle spese tecniche) oltre eventuali oneri che conteggiati dagli uffici competenti.

*



Dopo che le unità saranno legittimate urbanisticamente, si potrà procedere anche all'aggiornamento catastale per la quale si stima una spesa di circa € 500,00 per ogni unità. Si precisa che per l'aggiornamento catastale dell'immobile T si stima un costo di circa € 1500,00 in quanto dovrà essere aggiornato anche il catasto terreni.

Tutte le spese, sopra riportate, verranno scorporate dal valore base d'asta.

*

TERRENI – IMMOBILI A/T – B/T – C/T – E/T- F/T – G/T – H/T

Si allegano alla presente i certificati di destinazione urbanistica. Si precisa inoltre che sui terreni oggetto di stima, in fase di sopralluogo, non sono state rilevate opere e/o manufatti abusivi.

*

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

Dei beni sopra descritti si formeranno **22 LOTTI**, così come di seguito individuati e descritti:

LOTTO “1”:

IMMOBILE “A” + IMMOBILE “B”

INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETÀ RICADENTE NELLE

ATTIVITÀ DI ESECUZIONE IMMOBILIARE intestata a

per l'intera quota di piena proprietà.



Abitazione di tipologia terra-tetto, facente parte di un più ampio complesso a schiera, sito in Comune di Prato via San Bernardino n°43, sviluppato su due piani fuori terra e un piano seminterrato, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano terra, avente accesso esclusivo dal civico n°43 e composta al piano terra da ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere e due bagni, oltre resede esclusivo disposto su tre lati dell'immobile, terrazzo tergal e loggia frontale. Al piano seminterrato, al quale si accede sia da scala interna che da scala esterna, è presente ampio locale ad uso taverna, oltre servizio igienico, lavanderia e locale tecnico. L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in buone condizioni.

Confini: Via San Bernardino, Prop. Cecconi Donatella, Prop. Meoni, s.s.a.

E' compreso altresì locale ad uso autorimessa posta al piano seminterrato dell'edificio a schiera, avente accesso dalla rampa carrabile che si diparte dal nc. 33 di Via San Bernardino, composto da ampio locale e piccolo ripostiglio, della superficie totale di circa mq 61,00, e più precisamente la sesta autorimessa partendo da destra per chi accede da detta rampa. Il tutto come meglio individuato nella planimetria catastale del 16/12/1991 che si allega alla presente. L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in buone condizioni.

Confini: residua prop. dell'esecutato, corsia carrabile, Prop. Cecconi Donatella, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile. In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°050914 del 16/12/1991 risultano a comune la rampa e la

corsia carrabile al piano seminterrato identificati al Catasto Fabbricati di Prato, al Foglio 38 p.lla 1871 sub. 11 e 12.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenda delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **38 particella 1871:**

- 1) **sub.17**, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 852,15 euro, Via San Bernardino n. 43 Piano S1 - T;
- 2) **sub.18**, categoria C/6, classe 5, consistenza 48 mq, superficie totale 61 mq, rendita 312,35 euro, Via San Bernardino n. 33 Piano S1;

*

LOTTO "2":

IMMOBILE "C"

Locale ad uso autorimessa posta al piano seminterrato dell'edificio a schiera, avente accesso dalla rampa carrabile che si diparte dal nc. 33 di Via San Bernardino, della superficie totale di circa mq 27,00, e più precisamente la prima autorimessa partendo da destra per chi accede da detta rampa. Il tutto come meglio individuato nella planimetria catastale del 16/12/1991 che si allega alla presente. L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in buone condizioni.

Confini: Rampa e corsia carrabile, Prop. NENCINI, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°050914 del 16/12/1991 risultano a comune la rampa e la corsia carrabile al piano seminterrato identificati al Catasto Fabbricati di Prato, al Foglio 38 p.lla 1871 sub. 11 e 12.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **38 particella 1871 sub.23**, categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, superficie totale 27 mq, rendita 149,67 euro, Via San Bernardino n. 33 Piano S1;

LOTTO "3":

IMMOBILE "D"

Negozi, facente parte di un più ampio complesso a schiera, sito in Comune di Prato piazza mercatale n°24, sviluppato su più piani fuori terra, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano terra, avente accesso dal civico 24 e composta da più vani destinati a pub, oltre due cucine, servizi igienici, ripostigli, disimpegno e centrale termica. L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in buone condizioni.

Confini: Piazza Mercatale, Prop. Zero s.n.c. di BELLANDI Alberto & C, vano scala a comune, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

*



DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **50 particella 87 sub.500**, categoria C/1, classe 10, consistenza 407 mq, superficie totale 450 mq, rendita 10.173,58 euro, Piazza Mercatale n. 24 Piano T; Ai fini storico catastali si precisa che l'immobile originariamente era censito al foglio di mappa 50 particella 87 sub. 10 e 11.

*

LOTTO "4":**IMMOBILE "E"**

Magazzino, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai n°12/C e 12/B, sviluppato su tre piani fuori terra, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano terra, avente accesso dai civici 12/C e 12/B e composta da due vani, bagno e resede esclusivo tergaie. L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in buone condizioni.

Confini: Via Stefano Vai, sottopasso a comune, Prop. TANJI Caterina, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub.502**, categoria C/2,

classe 6, consistenza 54 mq, superficie totale 64 mq, rendita 209,17 euro, Via Stefano Vai n. 12/B e 12/C Piano T;

*

LOTTO "5":

IMMOBILI "G-H-I-L"

Immobili, facenti parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai. Le unità hanno accesso dal n°14 di detta via, si sviluppa su un piano fuori terra, sono tutte comunicanti e si compongono di un locale destinato all'attività produttiva, oltre uffici, n. 3 locali magazzino, servizi igienici e resede esclusivo (piazzale). L'unità, sia internamente che esternamente è accettabile ma necessita di manutenzione.

Confini: Via Stefano Vai, residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

*

DATI CATASTALI

Le unità, risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel **foglio di mappa 75:**

- **particella 219 sub.500**, categoria D/1, rendita 2.382,00 euro, Via Stefano Vai n. 16, piano T;
- **particella 219 sub.503, graffata alla particella 580 sub. 500**, categoria C/2, classe 7, consistenza 155,00 mq, superficie catastale 179,00 mq, rendita 696,44 euro, Via Stefano Vai n. 14, piano T;

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

- **particella 580 sub. 501**, categoria C/2, classe 7, consistenza 171,00 mq, superficie catastale 181,00 mq, rendita 768,33 euro, Via Stefano Vai n. 14, piano T;
- **particella 580 sub. 4**, categoria C/2, classe 4, consistenza 59 mq, superficie catastale 66 mq, rendita 170,64 euro, Via Stefano Vai n. 14, piano T;

*

LOTTO "6":

IMMOBILE "M"

Cabina elettrica, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai. L'unità si sviluppa su due piani fuori terra e si compone di due locali collegati tra loro da botola interna con scala a pioli. L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Confini: residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub. 7** categoria D/1, rendita 188,00 euro, Via Stefano Vai n. 16, piano T;

*

LOTTO "7":

IMMOBILE "N"



Appartamento, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai, che si sviluppa su tre piani fuori terra, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano primo, interno 1, avente accesso dal vano scala condominiale dal nc. 16 della predetta via, composto da ingresso, cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio, bagno e terrazzo tergale, oltre a vano accessorio indiretto destinato a ripostiglio, avente accesso dal medesimo vano scala condominiale. L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Confini: vano scala condominiale per più lati, Prop. l s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub. 8**, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 81,00 mq e superficie catastale escluso le aree scoperte 76,00 mq, rendita 322,79 euro, Via Stefano Vai n. 16, piano 1;

*

LOTTO "8":

IMMOBILE "O"

Appartamento, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai sviluppato su tre piani fuori terra, e più

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

precisamente trattasi dell'unità posta al piano secondo, interno 3, avente accesso dal vano scala condominiale dal n°16 della predetta via, composto da ingresso, cucina/pranzo, due camere, disimpegno, bagno e terrazzo tergale. E'compreso altresì vano accessorio indiretto non comunicante, destinato a ripostiglio e avente accesso dal medesimo vano scale condominiale. L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Confini: vano scala condominiale, residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub. 5**, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 85,00 mq e superficie catastale escluso le aree scoperte 84,00 mq, rendita 258,23 euro, Via Stefano Vai n. 16, piano T-2;

LOTTO "9":

IMMOBILE "P"

Unità, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai, sviluppato su tre piani fuori terra, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano secondo, interno 4, avente accesso



dal vano scala condominiale dal nc 16 della predetta via, composto da 4 vani adibiti ad uso ufficio, oltre servizio igienico e terrazzo tergal. L'unità internamente si presenta in buono stato di manutenzione.

Confini: vano scala condominiale, residua proprietà degli esecutari per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub. 9**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 90,00 mq e superficie catastale escluso le aree scoperte 89,00 mq, rendita 348,61 euro, Via Stefano Vai n. 33, piano 2; (si precisa che il numero civico riportato sulla visura catastale non risulta corretto poiché l'unità accede dal nc 16)

*

LOTTO "10":

IMMOBILE "Q-S"

Unità in pessimo stato di manutenzione, facenti parte di un più ampio complesso industriale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai n°18, sviluppato su più piani fuori terra, e più precisamente trattasi delle unità posta al piano terra e primo, avente accesso da passo a comune e composto al piano terra da: vari ampi locali ad uso industriale, vari uffici, disimpegni, servizi igienici e spogliatoi; al

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

piano primo, sono presenti locali ad uso industriale e servizi igienici. Si precisa che le unità sono in condizioni fatiscenti, inoltre, il piano terra necessita di urgente smaltimento di guano di piccione, pulizia e disinfestazione al fine di ripristinare la salubrità degli ambienti

Confini: Via Stefano Vai, residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75**:

- **particella 578**, categoria D/7, rendita 7.474,16 euro, Via Stefano Vai n. 20, piano T-1;
- **particella 161**, categoria D/7, rendita 7.136,40 euro, Via Stefano Vai n. 20, piano T-1;

*

LOTTO "11":

IMMOBILE "R"

Unità, facente parte di un più ampio complesso industriale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai, sviluppato su più piani fuori terra, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano terra e primo, sulla sinistra per chi guarda la facciata principale, avente accesso dal civico n°20/22 e composto al piano terra da: ampio locale ad uso industriale, servizi igienici e montacarichi. Al piano primo si



accede da vano scala esclusivo avente accesso dal nc. 20 della predetta via. Il piano primo è composto da vari uffici e servizi igienici. L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Confini: Via Stefano Vai, residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 1016**, categoria D/8, rendita 2.378,90 euro, Via Stefano Vai n. 22/24, piano T-1;

*

LOTTO "12"

IMMOBILE "T"

Trattasi di terreno, in località La Querce, sul quale, dai documenti catastali dovrebbe insistere fabbricato ad uso deposito. Tuttavia durante il sopralluogo non è stato rilevato alcun fabbricato; pertanto risulta solo un terreno adibito a verde della superficie catastale di mq 364,00.

Confini: Fg. 67 p.lla 1679 per più lati, Fg. 67 p.lla 296, s.s.a.

*

DATI CATASTALI

L'unità risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati,

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

Comune di Prato, nel foglio di mappa 67 particella 1678, categoria C/2, classe 5, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 58,00 mq e rendita 67,14 euro, Via Ragnaia piano T;

*

LOTTO "13":

IMMOBILE "U"

Trattasi di area urbana adibita a sede stradale, in Loc. La Querce, della superficie di circa 135,00 mq. Su tale immobile sussiste atto unilaterale d'obbligo edilizio, rogato dal Notaio Andrea Lops del 06/06/2007 Rep. 340869/22858 trascritto in data 28/06/2007 al n. R.P. 5177 per la cessione gratuita all'A.C.

Confini: Fg. 67 p.lla 1051, Fg. 67 p.lla 1772, Via Ragnaia, s.s.a.

*

DATI CATASTALI

L'unità risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa 67 particella 1776, categoria F/1, Via Ragnaia piano T;

*

LOTTO "14"

IMMOBILE "A/T" - TERRENI

Trattasi di terreni adibiti a verde con qualche pianta di olivo, in loc. La Querce, della superficie di circa 15.590,00 mq.

Confini: Fg. 67 p.lla 1503, Fg. 67 p.lla 98, Fg. 67 p.lla 264, Fg. 67 p.lla 1535, Fg. 67 p.lla 264 s.s.a.

*



DATI CATASTALI

Le unità risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- foglio di mappa 67 particella 1502, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 1.375,00 mq, Redditi: dominicale Euro 5,86 agrario Euro 3,55;
- foglio di mappa 67 particella 99, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 14.215,00 mq, Redditi: dominicale Euro 60,62 agrario Euro 36,71;

LOTTO "15"

IMMOBILE "B/T"- TERRENI

Trattasi di terreni adibiti a Uliveto, in località La Querce, della superficie di circa 10.110,00 mq.

Confini: Fg. 66 p.lla 105, Fg. 66 p.lla 103, Fg. 66 p.lla 1007, Fg. 66 p.lla 108, Fg. 66 P.lla 107, Fg. 66 p.lla 135, s.s.a.

*

DATI CATASTALI

Le unità risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- foglio di mappa 66 particella 104, qualità pascolo cespuglioso, classe U, superficie 6.780,00 mq, Redditi: dominicale Euro 1,75 agrario Euro 1,05;

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

- **foglio di mappa 66 particella 106**, qualità uliveto, classe 5, superficie 3.330,00 mq, Redditi: dominicale Euro 1,72 agrario Euro 2,58;

LOTTO "16":

IMMOBILE "C/T"- TERRENI

Trattasi di terreni adibiti a strada vicinale, in loc. La Querce, della superficie di circa 1.270,00 mq.

Confini: Fg. 68 p.lla 814, Fg. 68 p.lla 1819, Fg. 68 p.lla 550, Fg. 698 p.lla 551, Fg. 68 p.lla 44, Fg. 68 p.lla 570 s.s.a.

DATI CATASTALI

Le unità risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- **foglio di mappa 68 particella 41**, qualità canneto, classe 2, superficie 120,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,39 agrario Euro 0,25;
- **foglio di mappa 68 particella 42**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 1.150,00 mq, Redditi: dominicale Euro 4,90 agrario Euro 2,97;

LOTTO "17":

IMMOBILE "D/T" - TERRENO

Trattasi di terreno adibito a verde, siti in località La Querce, della superficie di circa 3.450,00 mq.

Confini: Fg. 67 p.lla 254, fg. 67 p.lla 919, fg. 67 p.lla 276, s.s.a.



DATI CATASTALI

L'unità risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- **foglio di mappa 67 particella 278**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 3.450,00 mq, Redditi: dominicale Euro 14,71 agrario Euro 8,91;

*

LOTTO "18":**IMMOBILE "E/T"**

Trattasi di terreno adibito a strada bianca, sito in Loc. La Querce, della superficie di circa 190,00 mq.

Confini: Fg. 67 p.lla 379, fg. 67 p.lla 1243, fg. 67 p.lla 1244, s.s.a.

*

DATI CATASTALI

L'unità risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- **foglio di mappa 67 particella 380**, qualità uliveto, classe 5, superficie 190,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,10 agrario Euro 0,15;

*

LOTTO "19":**IMMOBILE "F/T"- TERRENI ESPROPRIATI**

Trattasi di terreni adibiti a sede stradale, **espropriati** con decreto di esproprio P.G. 43261 del 29/09/1992 avente per oggetto "P. di Z. Pizzidimonte –



Completamento opere di urbanizzazione primaria” regolarmente registrato e trascritto; per tale decreto è in corso la pratica di valutazione delle particelle ablate.

Confini: Fg. 67 p.lla 1563, fg. 67 p.lla 1108, fg. 67 p.lla 1327 s.s.a. (per le p.lle 1348, 1346, 1345, 1344, 1347); Fg. 67 p.lla 1209, fg. 67 p.lla 1195, fg. 67 p.lla 1191 (per la p.lla 1455), fg. 67 p.lla 883, fg. 67 p.lla 1113, fg. 67 p.lla 886, fg. 67 p.lla 886, fg. 67 p.lla 1258 (per le p.lle 882 e 1094).

*

DATI CATASTALI

Le unità risultano censite presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- **foglio di mappa 67 particella 1348**, qualità seminativo, classe 2, superficie 2,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,01 agrario Euro 0,01;
- **foglio di mappa 67 particella 1346**, qualità seminativo, classe 2, superficie 45,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,27 agrario Euro 0,16;
- **foglio di mappa 67 particella 1345**, qualità seminativo, classe 2, superficie 89,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,54 agrario Euro 0,32;
- **foglio di mappa 67 particella 1344**, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.411,00 mq, Redditi: dominicale Euro 8,50 agrario Euro 5,10;
- **foglio di mappa 67 particella 1347 (ex p.lla 1107)**, qualità seminativo, classe 2, superficie 3,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,02 agrario Euro 0,01;

- foglio di mappa 67 particella 1455 (ex p.lla 1114), qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 190,00 mq, Redditi: dominicale Euro 1,18 agrario Euro 0,59;
- foglio di mappa 67 particella 882, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 1.220,00 mq, Redditi: dominicale Euro 7,56 agrario Euro 3,78;
- foglio di mappa 67 particella 1094, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 850,00 mq, Redditi: dominicale Euro 5,27 agrario Euro 2,63;

*

LOTTO "20":

IMMOBILE "G/T" TERRENI

Trattasi di terreni adibiti a sede stradale, in località La Querce, della superficie complessiva di circa 55,00 mq. In merito a questi beni, l'Ufficio Strade nella persona dell'Ing. Francesco Fedi si è riservato di approfondire le ricerche per assicurarsi che non si tratti di aree a parcheggio di uso pubblico.

Confini: Fg. 67 p.lla 1261, fg 67 p.lla 1109, fg 67 p.lla 1110, s.s.a.

*

DATI CATASTALI

Le unità risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- foglio di mappa 67 particella 1112, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 25,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,15 agrario Euro 0,08;

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

- foglio di mappa 67 particella 1111, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 5,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,03 agrario Euro 0,02;
- foglio di mappa 67 particella 1115, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 17,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,11 agrario Euro 0,05;
- foglio di mappa 67 particella 1116, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 8,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,05 agrario Euro 0,02;

LOTTO "21":

IMMOBILE "H/T"

Trattasi di terreni adibiti a verde, siti nella località La Querce, della superficie di circa 43.618,00 mq.

Confini: fg 67 p.lla 1605, fg 67 p.lla 1603, fg 67 p.lla 1835, fg 67 p.lla 1831, fg 67 p.lla 307, fg 67 p.lla 306, fg 67 p.lla 1735, fg 67 p.lla 316, fg 67 p.lla 296, fg 67 p.lla 1790 s.s.a.

*

DATI CATASTALI

Le unità risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- foglio di mappa 67 particella 1679, porzione AA qualità uliveto, classe 5, superficie 298,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,15 agrario Euro 0,23; porzione AB qualità seminativo irriguo arborato, classe 2,

superficie 5.393,00 mq, Redditi: dominicale Euro 41,78 agrario Euro 27,85;

- **foglio di mappa 67 particella 1789**, qualità seminativo, classe 2, superficie 146,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,88 agrario Euro 0,53;

- **foglio di mappa 67 particella 1796**, qualità seminativo, classe 2, superficie 4.938,00 mq, Redditi: dominicale Euro 29,73 agrario Euro 17,85;

- **foglio di mappa 67 particella 309**, porzione **AA** qualità uliveto, classe 5, superficie 266,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,13 agrario Euro 0,21; porzione **AB** qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie 7.554,00 mq, Redditi: dominicale Euro 52,17 agrario Euro 39,01;

- **foglio di mappa 67 particella 308**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 10.700,00 mq, Redditi: dominicale Euro 64,42 agrario Euro 33,16;

- **foglio di mappa 67 particella 1832**, qualità seminativo, classe 3, superficie 1.152,00 mq, Redditi: dominicale Euro 4,34 agrario Euro 3,57;

- **foglio di mappa 67 particella 1836**, qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie 7.480,00 mq, Redditi: dominicale Euro 36,65 agrario Euro 28,97;

*



LOTTO "22" – IMMOBILE I/T

Trattasi di terreno adibito a viabilità, sito in Prato, loc. La Querce, della superficie di circa 85,00 mq.

Confini: Fg. 67 p.IIa 835, fg. 67 p.IIa 1243, fg. 67 p.IIa 1244, s.s.a.

*

DATI CATASTALI

L'unità risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- **foglio di mappa 67 particella 373**, qualità area rurale, superficie 85 mq, Annotazione di immobile: AIA CON DIRITTO AL PASSO NUM 374 DEL FOGLIO 67;

*

8° QUESITO *“dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali 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; “*

Gli immobili oggetto di pignoramento, sopra descritti, sono pignorati per la seguente quota di piena proprietà:

LOTTO 1 (IMMOBILE A+B) pignorato per l'intera quota di piena proprietà

LOTTO 2 (IMMOBILE C) pignorato per l'intera quota di piena proprietà

- LOTTO 3 (IMMOBILE D) pignorato per la quota di 6/90 di piena proprietà
 LOTTO 4 (IMMOBILE E) pignorato per la quota di 2/8 di piena proprietà
 LOTTO 5 (IMMOBILI G-H-I-L) pignorati per la quota di 2/8 di piena proprietà
 LOTTO 6 (IMMOBILE M) pignorato per la quota di 12/96 piena proprietà
 LOTTO 7 (IMMOBILE N) pignorato per la quota di 2/8 di piena proprietà
 LOTTO 8 (IMMOBILE O) pignorato per la quota di 2/8 di piena proprietà
 LOTTO 9 (IMMOBILE P) pignorato per la quota di 2/8 di piena proprietà
 LOTTO 10 (IMMOBILI Q-S) pignorato per la quota di 6/30 di piena proprietà
 LOTTO 11 (IMMOBILE R) pignorato per la quota di 6/30 di piena proprietà
 LOTTO 12 (IMMOBILE T) pignorato per la quota di 6/90 di piena proprietà
 LOTTO 13 (IMMOBILE U) pignorato per l'intera quota di piena proprietà
 LOTTO 14 (IMMOBILE A/T) pignorato per la quota di 1/4 di piena proprietà
 LOTTO 15 (IMMOBILE B/T) pignorato per la quota di 1/4 di piena proprietà
 LOTTO 16 (IMMOBILE C/T) pignorato per la quota di 1/4 di piena proprietà
 LOTTO 17 (IMMOBILE D/T) pignorato per la quota di 1/4 di piena proprietà
 LOTTO 18 (IMMOBILE E/T) pignorato erroneamente per la quota di 1/4 anziché
 1/8 di piena proprietà
 LOTTO 19 (IMMOBILE F/T) pignorato per la quota di 1/4 di piena proprietà
 LOTTO 20 (IMMOBILE G/T) pignorato per la quota di 1/4 di piena proprietà
 LOTTO 21 (IMMOBILE H/T) pignorato per la quota di 6/90 piena proprietà
 LOTTO 22 (IMMOBILE I/T) pignorato per la quota di 1/4 di piena proprietà

*

Dei beni sopra descritto sono stati formati **22 LOTTI**.

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 1** è di € 647.500,00= (euro seicentoquarantasettemilacinquecento/00=).



Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 2** è di € 34.000,00= (euro trentaquattromila/00=).

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 3** è di € 913.625,00= (euro novecentotredicimilaseicentoventicinque/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 6/90 è di € 60.900,00= (euro sessantamilanovecento/00=).

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 4** è di € 28.900,00 = (euro ventottomilanovecento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 2/8 è di € 7.200,00= (euro settemiladuecento=).

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 5** è di € 452.600,00= (euro quattrocentocinquantaduemilaseicento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 2/8 è di € 113.000,00= (euro centotredicimila/00=).

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 6** è di € 7.900,00= (euro settemilanovecento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 12/96 è di € 1.000,00= (euro mille/00=).

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 7** è di € 116.400,00 = (euro centosedicimilaquattrocento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 2/8 è di € 29.000,00= (euro ventinovemila/00=).

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 8** è di € 130.400,00= (euro centotrentamilaquattrocento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 2/8 è di € 32.600,00= (euro trentaduemilaseicento/00=).

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 9** è di € 141.300,00= (euro centoquarantunomilatrecento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 2/8 è di € 35.300,00= (euro trentacinquemilatrecento/00=).



Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 10** è di € 930.500,00= (euro novecentotrentamila/cinquecento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 6/30 è di € 186.000,00= (euro centottantaseimila/00=)

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 11** è di € 288.750,00 = (euro duecentottantottomilasettecentocinquanta/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 6/30 è di € 57.700,00=(euro cinquantasettemilasettecento/00=)

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 12** è di € 63.000,00= (euro sessantatremila/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 6/90 è di € 4.200,00= (euro quattromiladuecento/00=)

Il valore base d'asta del **Lotto 13** non è stato determinato in quanto bene non alienabile.

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 14** è di € 66.300,00= (euro sessantaseimilatrecento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 1/4 è di € 16.500,00 (euro sedicimilacinquecento/00=)

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 15** è di € 85.900,00 = (euro ottantacinquemilanovecento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 1/4 è di € 21.500,00= (euro ventunomilacinquecento/00=).

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 16** è di € 3.600,00 = (euro tremilaseicento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 1/4 è di € 900,00 (euro novecento/00=)

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 17** è di € 9.800= (euro novemilaottocento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 1/4 è di € 2.500,00= (euro duemilacinquecento/00=)

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 18** è di € 1.800,00= (euro milleottocento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorabile di 1/8 è di € 220,00= (euro duecentoventi/00=)

Il valore base d'asta del **Lotto 19** non è stato determinato in quanto costituito da beni espropriati e quindi non alienabili.

Il valore base d'asta del **Lotto 20** non è stato determinato in quanto la sottoscritta è in attesa di approfondimenti da parte dell'Ufficio Strade.

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 21** è di € 14.8300,00 = (euro centoquarantottomilatrecento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 6/90 è di € 9.900,00= (euro novemilanovecento/00=)

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 22** è di € 800,00= (euro ottocento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 1/4 è di € 200,00= (euro duecento/00)

*

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



IMMOBILE A e B

Alla data del sopralluogo, le unità risultavano occupate irregolarmente dal Sig. Nigro e dalla sua famiglia. Gli immobili erano stati concessi in affitto dai Sigg. _____ alla società _____ in virtù di contratto di affitto stipulato in data 27/11/2014, registrato in data 16/12/2014 al n. 6939 mod. 3T, con decorrenza dal 01/12/2014 per una durata contrattuale prevista di 4 anni e conseguente scadenza al 30/11/2018.

IMMOBILE C:

Al momento del sopralluogo l'unità risultava libera e le chiavi nel possesso del figlio del debitore, il Sig. _____. Anche dagli accertamenti presso gli Uffici del registro degli atti privati (Agenzia delle entrate), è stato confermato che non vi sono contratti di locazione in atto su questo immobile.

*

IMMOBILE D:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava occupata dalla società Risto S.r.l.s. con sede in Quarrata(PT) Via Volta n. 25 Cf/P.iva 01903580478, in persona del suo legale rappresentante Sig.ra Cosmo Maria in virtù di contratto di affitto registrato all' Ufficio DPPO UT PRATO anno 2016 serie 3T n. 8266 e durata dal 05/12/2016 al 04/12/2028. Il canone annuale è stato fissato in euro 60.000,00 annuali, da pagarsi in rate mensili anticipate di 5.000,00 euro. Detto canone, da indagini di mercato, risulta congruo.

*

IMMOBILE E:

Al momento del sopralluogo l'unità risultava libera e le chiavi nel possesso di uno dei comproprietari dell'immobile. Anche dagli accertamenti presso gli

Esecuzione Immobiliare n°14/2021



Uffici del registro degli atti privati (Agenzia delle entrate), è stato confermato che non vi sono contratti di locazione in atto su questo immobile.

*

IMMOBILE G-H-I-L:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava occupata dalla società FRAMO SNC con sede in Prato, via S. G. Marcovaldi n.12, PI 01850110972, in persona del suo legale rappresentante Sig. Frati Marcello CF. FRTMCL47H07H109U in virtù di contratto di affitto registrato all' Ufficio DPPO UT PRATO anno 2007 serie 3T n. 10351, stipulato in data 03/12/2007, registrato in data 05/12/2007 e durata dal 01/01/2008 al 31/12/2025. Il prezzo della locazione è stato fissato nella somma di euro 39.600,00 annuali da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 3.300,00. Tale canone da indagini di mercato, considerato lo stato di manutenzione dell'unità, risulta congruo.

*

IMMOBILE M:

Al momento del sopralluogo l'unità risultava libera e le chiavi nel possesso di uno dei comproprietari dell'immobile. Anche dagli accertamenti presso gli Uffici del registro degli atti privati (Agenzia delle entrate), è stato confermato che non vi sono contratti di locazione in atto su questo immobile.

*

IMMOBILE N:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava occupata dal Sig. Mehmood Majid cf MHMMJD89R09Z236C in virtù di contratto di affitto registrato all' Ufficio DPPO UT PRATO serie 3T n. 4959, stipulato in data 18/07/2019 e registrato il 18/07/2019 con durata dal 01/08/2019 al 31/07/2023. Il canone è stato

Esecuzione Immobiliare n°14/2021



fissato in euro 7644,00 annui, pari ad euro 637,00 mensili in rate anticipate. Da indagini di mercato è stato accertato che detto canone è congruo.

IMMOBILE O:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava occupata dal Sig. Avadani Vasile cf VDNVSL68T21Z129I in virtù di contratto di affitto registrato all' Ufficio DPPO UT PRATO anno 2013 serie 3T n. 1479, stipulato in data 15/11/2013 e registrato il 21/11/2013 con durata 4 anni, con decorrenza dal 01/12/2013 e scadenza 30/11/2025. Il canone è stato stabilito in 6600,00 euro annuali da corrispondere in 12 rate mensili eguali anticipate di complessivi euro 550,00. Tale canone, da indagini di mercato, considerato lo stato di manutenzione, si può ritenere congruo.

*

IMMOBILE P:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava occupata dalla Ditta AGENZIA VERDE SNC (attualmente AGENZIA VERDE SAS, **ma il contratto non è stato aggiornato con la nuova denominazione sociale**) in virtù di contratto di affitto della durata di 6 anni con decorrenza dal 01/09/1989 con rinnovo per il periodo legale in mancanza di disdetta, registrato a Prato il 12/09/1989 n. 4955 mod. 3 vol 50. Il canone è stato stabilito in 6600,00 euro annuali da corrispondere in 12 rate mensili eguali anticipate di complessivi euro 550,00. Tale canone, da indagini di mercato, considerato lo stato di manutenzione, si può ritenere congruo. Si precisa tuttavia che l'Agenzia delle entrate non è riuscita a reperire e/o a fornire informazioni in merito al presente contratto (tale contratto, che si allega alla presente, è stato comunque fornito in sede di sopralluogo).



IMMOBILE Q-R-S:

Al momento del sopralluogo le unità risultavano libere e in evidente stato di abbandono. Le chiavi di detti immobili sono nel possesso dei comproprietari. Anche dagli accertamenti presso gli Uffici del registro degli atti privati (Agenzia delle entrate), è stato confermato che non vi sono contratti di locazione in atto su questo immobile.

IMMOBILE H/T

I terreni risultano occupati dall'Agazia Agricola Ceri s.s. con sede in Prato Via Del Leone 128, cf/p.iva 02086540974 in virtù di comodato d'uso a tempo indeterminato registrato a Prato il 26/02/2014 al n. 1975 mod. 3

*

Dal certificato di residenza, acquisito presso gli Uffici competenti del Comune di Prato, i debitori risultano iscritti all'indirizzo Via San Bernardino n.43.

Si precisa inoltre che i sig.ri sono coniugati tra loro in regime di comunione dei beni.

*

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;”*

Non sono stati rilevati provvedimenti di assegnazione.

*

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

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

- 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. "

Dagli accertamenti è stato rilevato quanto segue:

- 1) Sui lotti 1 e 2 (Immobili A,B e C) sussiste il vincolo paesaggistico.
- 2) Con atto Notaio Avv. Emilio BONACA BONAZZI in data 02/08/2012 al n.229142 di R.P., i Sigg.

l, hanno vincolato ai sensi dell'art. 2645 ter c.c.

per la durata massima di cinque anni al soddisfacimento dei loro creditori personali infra indicati (che hanno interesse, meritevole di tutela, alla parcondicio creditorum, fermi restando gli eventuali diritti di privilegio o ipoteca esistenti sui beni oggetto di trascrizione), i beni immobili di rispettiva loro proprietà, per debiti tributari e/o inerenti debiti commerciali o affidamenti aziendali da loro garantiti.

Elenco dei creditori a cui favore viene costituito il vincolo:

- Agenzia delle entrate con sede in Roma, direzione provinciale di Prato, Via Rimini nc 17 cf. 06363391001;
- Banca Monte Dei Paschi di Siena spa con sede in Siena cf, p.iva e numero iscrizione al registro delle imprese di siena 00884060526;

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

- Cassa di risparmio di Firenze spa con sede legale in Firenze cf, p.iva e numero iscrizione al registro delle imprese di Firenze 04385190485;
- Banca intesa san paolo spa con sede legale in torino , cf e numero iscrizione al registro delle imprese di torino 00799960158,
- Banca Unicredit spa con sede sociale in roma via alessandro specchi n. 16 – direzione generale in milano piazza cordusio, codice fiscale partita iva e numero di iscrizione al registro delle imprese di roma 00348170101;
- Banca Popolare di Vicenza società cooperativa per azioni con sede legale in vicenza via battagliaione framarin n. 18, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al registro delle imprese di vicenza 00204010243
- Immobiliare Tre Sorelle srl con sede in Prato viale vittorio veneto n. 13, cf e numero di iscrizione al registro delle imprese di prato 01645850973
- Paris Trading srl con sede in Prato, via rimini n. 49, cf e numero di iscrizione al registro delle imprese di prato 02180450971.

Il presente atto di destinazione non comporta il trasferimento (neppure differito) della proprietà degli immobili.

A tal proposito si precisa altresì che è stata rilevata la domanda giudiziale trascritta all'articolo Reg. Part. 1406 Reg.Gen. 2275 del 28/02/2017 a favore:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA con sede in Siena cf. 00884060526

contro contro



dove viene richiesto che l'atto, di cui sopra venga considerato "nullo, invalido, e comunque atto compiuto in frode ai creditori ex art. 2901 c.c. e per l'effetto inefficace nei confronti dell'attrice BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A e/o inopponibile e di nessun effetto nei confronti della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA in ogni caso con ordine al conservatore dei registri immobiliari di Prato, Pistoia, Lucca di annotare l'emananda sentenza a margine degli atti impugnati, il tutto con vittoria di spese competenze ed onorari."

3) Sul LOTTO 18 (IMMOBILE U) sussiste atto unilaterale d'obbligo edilizio, rogato dal Notaio Andrea Lops del 06/06/2007 Rep. 340869/22858 trascritto in data 28/06/2007 al n. R.P. 5177 per la **cessione gratuita all'A.C.**

4) Sul LOTTO 24 (Immobili F/T) risulta decreto di esproprio P.G. 43261 del 29/09/1992 avente per oggetto "P. di Z. Pizzidimonte – Completamento opere di urbanizzazione primaria" regolarmente registrato e trascritto; per tale decreto è in corso la pratica di valutazione delle particelle ablate.

5) Sul LOTTO 25 (Immobili G/T) l'Ufficio Strade nella persona dell'Ing. Francesco Fedi si è riservato di approfondire le ricerche per assicurarsi che non si tratti di aree a parcheggio di uso pubblico.

Per quanto riguarda invece i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita **a cura e spese della procedura** si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

ISCRIZIONI:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta ai nn **851/4897** del 05/06/2013 per complessivi € 800.000,00 di cui € 750.000,00 in linea capitale

Il costo per la relativa cancellazione è pari a 0,50 % sulla somma iscritta + €. 59,00= per bolli + €. 35,00= per la tassa ipotecaria

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta ai nn **1307/7609** del 12/08/2013 per complessivi € 1.800.000,00 di cui € 3.437.621,31 in linea capitale

Il costo per la relativa cancellazione è pari a 0,50 % sulla somma iscritta + €. 59,00= per bolli + €. 35,00= per la tassa ipotecaria

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta ai nn **1534/8744** del 16/10/2013 per complessivi € 760.000,00 di cui € 669.404,37 in linea capitale

Il costo per la relativa cancellazione è pari a 0,50 % sulla somma iscritta + €. 59,00= per bolli + €. 35,00= per la tassa ipotecaria

*

TRASCRIZIONI:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Prato al n. di registro particolare n. 2562 del 01/04/2021

Il costo per la relativa cancellazione è pari a € 294,00=

Per quanto riguarda le **difformità urbanistiche e catastali**, in sede di sopralluogo sono emerse varie difformità, meglio descritte nella risposta ai quesiti 4 e 6. Tali difformità potranno essere sanate con la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria e/o il ripristino degli abusi che non potranno essere sanati. Si stima che, la presentazione di ogni pratica edilizia a sanatoria, comporti una spesa di circa **3.500.00 € per ogni unità** (comprensiva della somma da corrispondere al

Comune a titolo di sanzione, pari a 1000,00 €, e delle prestazioni tecniche per l'allestimento della pratica), escluso eventuali oneri che saranno conteggiati dagli uffici competenti. Dopo che gli immobili saranno regolarizzati da un punto di vista urbanistico, si potrà procedere anche con l'aggiornamento catastale con un'ulteriore spesa di circa 500,00 € per ogni unità.

*

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

*

IMMOBILE A, B e C

Per quanto riguarda le *"informazioni relative all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia"* perizia" non è stata rilevata la presenza di una figura amministrativa, pertanto non è possibile computare eventuali spese condominiali insolute.

* * *

*

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

IMMOBILE D

Per quanto riguarda le *“informazioni relative all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia”* sono presenti due condomini, uno denominato “CONDOMINIO VIA DEI TINROTI 34” amministrato dallo studio Falcone e l'altro denominato “CONDOMINIO PIAZZA MERCATALE 26” amministrato dallo studio Idra, del quale però l'unità ancora non ne fa parte, in quanto sono in attesa delle nuove tabelle millesimali (verbale assemblea del 18/01/2023).

Per quanto riguarda lo Studio di Amministrazione Falcone ha dichiarato che l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è di € 2.232,63. Inoltre, alla data del 22/05/2023, come si desume anche dalla situazione dei versamenti 2023 (allegato alla presente), risultano spese condominiali non pagate per euro 542,50.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione fornita dallo studio di amministrazione “Falcone”.

IMMOBILE E, G, H, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T e U

Per quanto riguarda le *“informazioni relative all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia”* non è stata rilevata la presenza di una figura amministrativa, pertanto non è possibile computare eventuali spese condominiali insolute.

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

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente.

Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO** con relativo **VALORE VENALE** degli immobili; il **VALORE BASE D'ASTA** sarà dato dal Valore Venale svalutato di una giusta percentuale, pari al 10%-40%, si sceglie il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano gli immobili in esame.

Il metodo di stima sarà quello comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con gli immobili in esame.

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e la loro consistenza, si può determinare il

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

valore venale, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione e consistenza.

Nella determinazione del valore unitario medio, si è tenuto conto altresì dell'incidenza delle spese necessarie all'eventuale adeguamento alle normative vigenti in merito al DM 37/08 (disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici) e successive modificazioni, nonché dei contratti di affitto in corso di validità.

* * *

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Il calcolo è stato svolto in riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" messe a disposizione dalla Agenzia delle Entrate nell'intento di uniformare i dati economici presenti nella banca dati OMI al fine di garantire la trasparenza nel mercato degli immobili. Il "principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria".

* * * * *

* * * * *

* * *

*



LOTTO 1 – IMMOBILE A - B

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Locali Abitazione	142,60 mq	100%	142,60 mq
Terrazzi	9,80 mq.	30%	2,94 mq
Loggia	11,00 mq	30%	3,30 mq
Resede	220,60 mq	10%	22,06 mq
Resede	17,90 mq	2 %	0,36 mq
Vano accessorio diretto (taverna)	78,00 mq.	50%	39,00 mq
Centrale termica	3,00	25%	0,75 mq
Autorimessa	61,00	50%	30,50 mq
Totale superficie commerciale per arrotondamento =			241,50 mq

*

STIMA IMMOBILE LOTTO 1

Intera quota ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità immobiliare destinata a civile abitazione oltre autorimessa posta in Prato Via San Bernardino n°43 per quanto riguarda l'abitazione e nc 33 della medesima via per quanto riguarda l'autorimessa;

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * *

*



UNITÀ	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE
Abitazione + pertinenze	241,50 mq	3000,00 euro	724.500,00 €
Totale Valore Venale Lotto 1 =			724.500,00 €

*

Il VALORE VENALE DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO 1 e precisamente dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione ed autorimessa poste in Prato, in Via San Bernardino, e precisamente l'abitazione con accesso dal civico 43 e l'autorimessa dalla rampa che si diparte dal nc 33 è stato determinato in € 724.500,00 = (settecentoventiquattromilacinquecento euro /00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 1 DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 10% a garanzia di eventuali vizi occulti e detraendo ulteriormente € 4.500,00= di spese necessarie per adeguare/legittimare l'immobile catastalmente e urbanisticamente. Nell'abbattimento del 10% sono comprese altresì eventuali spese da sostenere a fronte dei vizi lamentati dall'unità soprastante quella oggetto di pignoramento, nonché per l'eventuale adeguamento per il sistema di smaltimento.

* * * * *

* * * * *

* * *

*



Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€ 724.500,00=
Vizi occulti	X 0,90	€ 652.050,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 4.500,00=	€ 647.550,00=
Totale valore base d'asta		€ 647.500,00 (per arrotondamento)

*

IL VALORE BASE D'ASTA DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO 1 e precisamente dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione ed autorimessa poste in Prato, in Via San Bernardino, e precisamente l'abitazione con accesso dal civico 43 e l'autorimessa dalla rampa che si diparte dal nc 33, è stato determinato in € 647.500,00= (euro seicentoquarantasettemilacinquecento/00).

*

LOTTO 2 - IMMOBILE C

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Autorimessa	27,00	100%	27,00 mq
Totale superficie commerciale =			27,00 mq

* * *

*

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

STIMA LOTTO 2

Intera quota ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità immobiliare destinata ad autorimessa posta in Prato Via San Bernardino n°33:

UNITÀ	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE
Autorimessa	27,00 mq	1500 euro	40.500,00 €
Totale Valore Venale Lotto 2 =			40.500,00 €

Il VALORE VENALE DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO 2 e precisamente dell'unità immobiliare destinata ad autorimessa posta in Prato Via San Bernardino, piano seminterrato, con accesso dalla rampa carrabile che si diparte dal nc 33, è stato determinato in € 40.500,00 = (euro quarantamilacinquecento /00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 2 DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 5% a garanzia di eventuali vizi occulti, detraendo ulteriormente € 4.500,00= di spese necessarie per adeguare/legittimare l'immobile catastalmente e urbanisticamente.

* * * * *

* * *

*

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€.40500,00=
Vizi occulti	X 0,95	€.38.475,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 4500,00=	€.33.975,00=
Totale valore base d'asta		€ 34.000,00= (per arrotondamento)

IL VALORE BASE D'ASTA DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO 2 e precisamente dell'unità immobiliare destinata ad autorimessa posta in Prato Via San Bernardino, piano seminterrato, con accesso dalla rampa carrabile che si diparte dal nc 33, è stato determinato in € 34.000,00= (euro trentaquattromila/00).

*

LOTTO 3 – IMMOBILE D

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Locali Attività	532,00 mq	100%	532,00 mq
Locali tecnici (indiretti)	12,00 mq.	25 %	3,00 mq
Totale superficie commerciale =			535,00 mq

*



STIMA LOTTO 3

Quota di 6/90 di proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità immobiliare destinata a Pub posta in Prato Piazza Mercatale nc 24:

UNITÀ	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Pub + pertinenze	535 mq	2000,00 euro	1.070.000,00 €	71.333,00 €
Totale Valore Venale Lotto 3 =			1.070.000,00 €	71.333,00 €

Il **VALORE VENALE DEL LOTTO 3** e precisamente dell'unità immobiliare destinata a Pub posto in Prato Piazza Mercatale nc 24, piano terra, è stato determinato complessivamente in € 1070.000,00 = (euro unmilioneesettantamila/00), pertanto il valore della quota pignorata di 6/90 è stato determinato in € 71.333,00= (euro settantunomilatrecentotretatre/00)

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 3

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 10% a garanzia di eventuali vizi occulti, detraendo ulteriormente € 4500,00= di spese necessarie per adeguare/legittimare l'immobile catastalmente e urbanisticamente oltre alla cifra **indicativa** stimata di circa **2.000,00 €** di spese necessarie per ripristinare i soppalchi abusivi.

* * * * *

* * * * *

* * *

*



Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€.1.070.000,00=
Vizi occulti	X 0,90	€.963.000,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 4.500,00=	€.958.500,00=
Spese per ripristino abusi	€ 2.000,00	€ 913.625,00
Totale valore base d'asta dell'intero		€ 913.625,00
Totale valore base d'asta della quota di 6/90 colpita da pignoramento		€ 60.900,00 (per arrotondamento)

Il VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 3 e precisamente dell'unità immobiliare destinata a Pub posto in Prato Piazza Mercatale nc 24, piano terra, è stato determinato complessivamente in € 913.625,00= (euro novecentotredicimilaseicentoventicinque/00), pertanto il valore della quota pignorata di 6/90 è stato determinato in € 60.900,00= (euro sessantamilanovecento/00)

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * *

*

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

LOTTO 4 – IMMOBILE E

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Magazzino	60,00 mq	100%	60,00 mq
Resede	20,00 mq.	10 %	2,00 mq
Totale superficie commerciale =			62,00 mq

*

STIMA LOTTO 4

Quota di 2/8 di proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità immobiliare destinata a Magazzino posta in Prato Via Stefano Vai nc

12/b e 12/c;

UNITÀ	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Magazzino	62,00 mq	Euro 600,00	€ 37.200,00	9.300,00 €
Totale Valore Venale Lotto 4 =			37.200,00 €	9.300,00 €

*

Il **VALORE VENALE DEL LOTTO 4** e precisamente dell'unità immobiliare destinata a magazzino, posta in Prato Via Stefano Vai, avente accesso dai nccc 12/b e 12/c, è stato determinato complessivamente in € 37.200,00= (euro trentasettemiladuecento/00), pertanto il valore della quota pignorata di 2/8 è stato determinato in € 9.300,00= (euro novemilatrecento/00)

*



VALORE BASE D'ASTA LOTTO 4

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 10% a garanzia di eventuali vizi occulti, detraendo ulteriormente € 4500,00= di spese necessarie per adeguare/legittimare l'immobile catastalmente e urbanisticamente:

*

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€.37200,00=
Vizi occulti	X 0,90	€.33.480,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 4.500,00=	€.28.980,00=
Totale valore base d'asta		€ 28.900,00 (per arrotondamento)
Totale valore base d'asta della quota di 2/8 colpita da pignoramento		7.200,00 (per arrotondamento)

*

II VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 4 e precisamente dell'unità immobiliare destinata a magazzino, posta in Prato Via Stefano Vai, avente accesso dai nncc 12/b e 12/c, è stato determinato complessivamente in € 28.900,00 = (euro ventottomilanovecento/00), pertanto il valore della quota pignorata di 2/8 è stato determinato in € 7.200,00= (euro settemiladuecento/00)

* * * * *

* * *

*

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

LOTTO 5 – IMMOBILI G-H-I-L

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Locali Attività	823,00 mq	100%	823,00 mq
Resede	254,00 mq	10 %	25,40 mq
Totale superficie commerciale per arrotondamento =			848,00 mq

STIMA LOTTO 5

Quota di 2/8 di proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità immobiliari destinate a Magazzino/Opificio poste in Prato Via Stefano

Vai nc 14;

UNITÀ	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Magazzini + pertinenze	848,00 mq	600,00 euro	509.040,00 €	127.260,00 €
Totale Valore Venale Lotto 5 per arrotondamento =			509.000,00 €	127.200,00 €

Il VALORE VENALE DEL LOTTO 5 e precisamente delle unità immobiliari destinate a magazzino/opificio poste in Prato Via Stefano Vai nc.14, piano terra, è stato determinato complessivamente in € 509.000,00= (euro



cinquecentonovemila/00), pertanto il valore della quota pignorata di 2/8 è stato determinato in € 127.200,00= (euro centoventisettemiladuecento/00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 5

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 10% a garanzia di eventuali vizi occulti, detraendo ulteriormente € 4500,00= di spese necessarie per adeguare/legittimare l'immobile catastalmente e urbanisticamente oltre alla cifra indicativa stimata di circa 1.000,00 € di spese necessarie per il ripristino dell'apertura fra il laboratorio e il magazzino.

*

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€ 509000,00=
Vizi occulti	X 0,90	€ 458.100,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 4500,00=	€ 453.600,00=
Spese per ripristino apertura	€ 1.000,00	€ 452.600,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€ 452.600,00=
Totale valore base d'asta della quota di 2/8 colpita da pignoramento		€ 113000,00= (per arrotondamento)

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

Il VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 5 e precisamente delle unità immobiliari destinate a magazzino/opificio poste in Prato Via Stefano Vai nc.14, piano terra, è stato determinato complessivamente in € 452.600,00= (euro quattrocentocinquantaduemilaseicentomila/00), pertanto il valore della quota pignorata di 2/8 è stato determinato in € 113.000,00= (euro centotredicimila/00).

*

LOTTO 6 – IMMOBILE M

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Cabina elettrica	20,00 mq	100%	20,00 mq
Totale superficie commerciale per arrotondamento =			20,00 mq

*

STIMA LOTTO 6

Quota di 12/96 di proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità immobiliari destinata a Cabina elettrica posta in Prato Via Stefano Vai;

UNITÀ	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Cabina elettrica	20,00 mq	800,00 euro	16.000,00 €	2000,00 €
Totale Valore Venale Lotto 6 per arrotondamento =			16.000,00 €	2000,00 €



Il **VALORE VENALE DEL LOTTO 6** e precisamente della cabina elettrica posta in Prato Via Stefano Vai, è stato determinato complessivamente in € 16.000,00= (euro sedicimila/00), pertanto il valore della quota pignorata di 12/96 è stato determinato in € 2.000,00= (euro duemila/00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 6

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 10% a garanzia di eventuali vizi occulti, detraendo ulteriormente € 4500,00= di spese necessarie per adeguare/legittimare l'immobile catastalmente e urbanisticamente oltre alla cifra **indicativa** ottenuta di circa **2.000,00 €** di spese necessarie per ripristinare il solaio abusivo.

*

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€.16.000,00=
Vizi occulti	X 0,90	€.14400,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 4.500,00=	€.9.900,00=
Spese per demolizione solaio	€ 2.000,00=	€ 7.900,00=
Totale valore base d'asta dell'intera quota		€ 7900,00=
Totale valore base d'asta della quota di 12/96 colpita da pignoramento		€ 1000,00= (per arrotondamento)



Il VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 6 e precisamente della cabina elettrica posta in Prato Via Stefano Vai, è stato determinato complessivamente in € 7.900,00= (euro settemilanovecento/00), pertanto il valore della quota pignorata di 12/96 è stato determinato in € 1.000,00= (euro mille/00).

*

LOTTO 7 – IMMOBILE N

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione	76,00 mq	100%	76,00 mq
Ripostiglio (indiretto)	15,00 mq	25%	3,75 mq
Terrazzo	15,00 mq	30 %	4,50 mq
Totale superficie commerciale per arrotondamento =			84,00 mq

*

STIMA LOTTO 7

Quota di 2/8 di proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità immobiliari destinata ad Abitazione posta in Prato Via Stefano Vai nc 16, piano primo interno I;

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * *

*



UNITÀ	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Abitazione + pertinenze	84,00 mq	1600,00 €	134.400,00 €	33.600,00 €
Totale Valore Venale Lotto 7 per arrotondamento =			134.400,00 €	33.600,00 €

*

Il VALORE VENALE DEL LOTTO 7 e precisamente dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta in Prato Via Stefano Vai, piano primo, interno 1, con accesso da vano scale condominiale che si diparte dal nc 16 della via suddetta è stato determinato complessivamente in € 134.400,00= (euro centotrentaquattromilaquattrocento/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 2/8 è stato determinato in € 33.600,00= (euro trentatremilaseicento/00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 7

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 10% a garanzia di eventuali vizi occulti, detraendo ulteriormente € 4500,00= di spese necessarie per adeguare/legittimare l'immobile catastalmente e urbanisticamente.

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * *

*

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€ 134400,00=
Vizi occulti	X 0,90	€ 120.960,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 4500,00=	€ 116460,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€ 116.400,00= (per arrotondamento)
Totale valore base d'asta della quota di 2/8 colpita da pignoramento		€ 29.000,00= (per arrotondamento)

*

II VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 7 e precisamente dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta in Prato Via Stefano Vai, piano primo, interno 1, con accesso da vano scale condominiale che si diparte dal nc 16 della suddetta via è stato determinato complessivamente in € 116.400,00= (euro centosedicimilaquattrocento/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 2/8 è stato determinato in € 29.000,00= (euro ventinovemila/00).

*



LOTTO 8 – IMMOBILE O

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione	80,00 mq	100%	80,00 mq
Ripostiglio (indiretto)	12,00 mq	25%	3,00 mq
Terrazzo	3,00 mq	30 %	0,90 mq
Totale superficie commerciale =			83,90 mq

STIMA LOTTO 8

Quota di 2/8 di proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità immobiliari destinata ad Abitazione posta in Prato Via Stefano Vai nc

16, piano secondo, interno 3;

UNITÀ	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Abitazione + pertinenze	83,90 mq	1800,00 euro	151.000,00 €	37.750,00 €
Totale Valore Venale Lotto 8 per arrotondamento =			151.000,00 €	37.700,00 €

*

Il VALORE VENALE DEL LOTTO 8 e precisamente dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta in Prato Via Stefano Vai, piano secondo, interno 3, con accesso da vano scale condominiale che si diparte dal nc 16

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

della via suddetta è stato determinato complessivamente in € 151.000,00= (euro centocinquantunomila/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 2/8 è stato determinato in € 37.700,00= (euro trentasettemilasettecento/00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 8

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 10% a garanzia di eventuali vizi occulti, detraendo ulteriormente € 4.500,00= di spese necessarie per adeguare/legittimare l'immobile catastalmente e urbanisticamente, oltre alla cifra **indicativa** stimata di circa **1.000,00 €** di spese necessarie per ripristinare la divisione fra il ripostiglio di pertinenza ubicato al piano terra e il magazzino del Lotto 5.

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€ 151.000,00=
Vizi occulti	X 0,90	€ 135.900,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 4500,00=	€ 131.400,00=
Spese per ripristino parete divisoria	€ 1.000,00	€ 130.400,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€ 130.400,00=
Totale valore base d'asta della quota di 2/8 colpita da pignoramento		€ 32600,00=



II VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 8 e precisamente dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta in Prato Via Stefano Vai, piano secondo, interno 3, con accesso da vano scale condominiale che si diparte dal nc 16 della via suddetta è stato determinato complessivamente in € 130.400,00= (euro centotrentamilaquattrocento/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 2/8 è stato determinato in € 32.600,00= (euro trentaduemilaseicento/00).

*

LOTTO 9 – IMMOBILE P

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione adibita a ufficio	89,00 mq	100%	89,00 mq
Terrazzo	3,00 mq	30 %	0,90 mq
Totale superficie commerciale per arrotondamento =			90,00 mq

STIMA LOTTO 9

Quota di 2/8 di proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità immobiliari destinata ad Abitazione posta in Prato Via Stefano Vai nc 16:

UNITÀ	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Abitazione + pertinenze	90,00 mq	1800,00 euro	162.000,00 €	40.500,00 €
Totale Valore Venale Lotto 9 per arrotondamento =			162.000,00 €	40.500,00 €

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

Il VALORE VENALE DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO 9 e precisamente dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta in Prato Via Stefano Vai, piano secondo, interno 4, con accesso da vano scale condominiale che si diparte dal nc 16 della via suddetta è stato determinato complessivamente in € 162.000,00= (euro centosessantaduemila/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 2/8 è stato determinato in € 40.500,00= (euro quarantamilacinquecento/00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 9

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 10% a garanzia di eventuali vizi occulti, detraendo ulteriormente € 4500,00= di spese necessarie per adeguare/legittimare l'immobile catastalmente e urbanisticamente

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€ 162.000,00=
Vizi occulti	X 0,90	€ 145.800,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 4500,00=	€ 95.875,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€ 141.300,00=
Totale valore base d'asta della quota di 2/8 colpita da pignoramento		€ 35.300,00=



Il VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 9 e precisamente dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta in Prato Via Stefano Vai, piano secondo, interno 4, con accesso da vano scale condominiale che si diparte dal nc 16 della via suddetta è stato determinato complessivamente in € 141.300,00= (euro centoquarantunomilatrecento/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 2/8 è stato determinato in € 35.300,00= (euro trentacinquemilatrecento/00).

*

LOTTO 10 – IMMOBILE Q-S

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Locali industriali	3700,00 mq	100%	3700,00 mq
Totale superficie commerciale =			1700,00 mq

*

STIMA LOTTO 10

Quota di 6/30 di proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità immobiliari destinate a capannone industriale poste in Prato Via Stefano Vai nc 18

UNITÀ	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Locali industriali	3700,00 mq	300,00 euro	1.110.000,00 €	222.000,00 €
Totale Valore Venale Lotto 10 per arrotondamento =			1.100.000,00 €	222.000,00 €

Il **VALORE VENALE DEL LOTTO 10** e precisamente dei capannoni industriali posti in Prato Via Stefano Vai nc 18, è stato determinato complessivamente in € 1.100.000,00= (euro unmilioneecentomila/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 6/30 è stato determinato in € 222.000,00= (euro duecentoventiduemila/00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 10

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 15% a garanzia di eventuali vizi occulti, detraendo ulteriormente € 4500,00= di spese necessarie per adeguare/legittimare l'immobile catastalmente e urbanisticamente

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€.1.100.000,00=
Vizi occulti	X 0,85	€.935.000,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 4500,00=	€.930.500,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€ 930.500,00=
Totale valore base d'asta della quota di 6/30 colpita da pignoramento		186.000,00= (per arrotondamento)

Il **VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 10** e precisamente dei capannoni industriali posti in Prato Via Stefano Vai nc 18, è stato determinato



complessivamente in € 930.500,00= (euro novecentotrentamila/cinquecento/00).
Pertanto il valore della quota pignorata di 6/30 è stato determinato in €
186.000,00= (euro centottantaseimila/00).

*

LOTTO 11 – IMMOBILE R

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Locali industriali	690,00 mq	100%	690,00 mq
Totale superficie commerciale =			690,00 mq

*

STIMA LOTTO 11

Quota di 6/30 di proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità immobiliari destinate a capannone industriale poste in Prato Via
Stefano Vai nc 20

*

UNITÀ	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Locali industriali e uffici di pertinenza	690,00 mq	500,00 euro	345.000,00 €	69000,00 €
Totale Valore Venale Lotto 11 per arrotondamento =			345.000,00 €	69.000,00 €

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

Il **VALORE VENALE DEL LOTTO 11** e precisamente del Capannone industriale posto in Prato Via Stefano Vai nc 20, è stato determinato in € 345.000,00= (euro trecentoquarantacinquemila/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 6/30 è stato determinato in € 69.000,00= (euro sessantanovemila/00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 11

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 15% a garanzia di eventuali vizi occulti, detraendo ulteriormente € 4500,00= di spese necessarie per adeguare/legittimare l'immobile catastalmente e urbanisticamente

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€.345.000,00=
Vizi occulti	X 0,85	€.293.250,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 4.500,00=	€.288.750,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€288.750,00=
Totale valore base d'asta della quota di 6/30 colpita da pignoramento		€ 57.700,00= (per arrotondamento)

*

Il **VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 11** e precisamente del Capannone industriale posto in Prato Via Stefano Vai nc 20, è stato determinato in € 288.750,00= (euro duecentottantomilasettecentocinquanta/00). Pertanto il valore



della quota pignorata di 6/30 è stato determinato in € 57.700,00= (euro cinquantasettemilasettecento/00).

*

STIMA LOTTO 12

Quota di 6/90 di piena proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità immobiliare adibita a verde della superficie catastale di mq 364,00

posto in Prato, Loc. la Querce, Via Ragnaia.

UNITÀ	SUPERFICIE CATASTALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Terreno	364,00 mq	200,00 euro	72.800,00 €	4850,00 €
Totale Valore Venale Lotto 12 per arrotondamento =			72.800,00 €	4800,00 € (per arrotondamento)

*

Il VALORE VENALE DEL LOTTO 12 e precisamente del unità immobiliare adibita a verde posta in Prato, loc. La Querce, Via Ragnaia, è stato determinato in € 72.800,00= (euro settantaduemilaottocento/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 6/90 è stato determinato in € 4800,00= (euro quattromilaottocento/00).

* * * * *

* * * * *

* * *

*



VALORE BASE D'ASTA LOTTO 12

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 5% a garanzia di eventuali vizi occulti, detraendo ulteriormente € 6000,00= di spese necessarie per adeguare/legittimare l'immobile catastalmente e urbanisticamente

*

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€ 72.800,00=
Vizi occulti	X 0,95	€ 69160,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 6000,00=	€ 63160,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€ 63.000,00= (per arrotondamento)
Totale valore base d'asta della quota di 6/90 colpita da pignoramento		€ 4.200,00= (per arrotondamento)

*

Il VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 12 e precisamente del unità immobiliare adibita a verde posta in Prato, loc. La Querce, Via Ragnaia, è stato determinato in € 63.000,00= (euro sessantatremila/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 6/90 è stato determinato in € 4.200,00= (euro quattromiladuecento/00).

*



STIMA LOTTO 13

Quota di 1/1 di piena proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Trattasi di area urbana adibita a sede stradale, della superficie di circa 135.00 mq. Su tale immobile sussiste atto unilaterale d'obbligo edilizio, rogato dal Notaio Andrea Lops del 06/06/2007 Rep. 340869/22858 trascritto in data 28/06/2007 al n. R.P. 5177 per la **cessione gratuita all'A.C.**

Pertanto, per tale unità non si procederà con la stima in quanto bene non alienabile.

STIMA LOTTO 14

Quota di 1/4 di piena proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Terreni adibiti a verde con qualche pianta di ulivo, della superficie complessiva di circa 15.590,00 mq, posti in Prato, loc. La Querce.

*

UNITÀ	SUPERFICIE CATASTALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Terreno	15.590 mq	5,00 euro	77.950,00 €	19.487,50 €
Totale Valore Venale Lotto 14 per arrotondamento =			78.000,00 €	€ 19.500,00

Il VALORE VENALE DEL LOTTO 14 e precisamente dei terreni adibiti a verde/oliveto posti in Prato, loc La Querce, è stato determinato in € 78.000,00=



(euro settantottomila/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 1/4 è stato determinato in € 19.500,00=(euro diciannovemilacinquecento/00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 14

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 15% a garanzia di eventuali vizi occulti,

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€ 78.000,00=
Vizi occulti	X 0,85	€ 66.300,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€ 66.300,00=
Totale valore base d'asta della quota di 1/4 colpita da pignoramento		€ 16.500,00= (per arrotondamento)

Il VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 14 e precisamente dei terreni adibiti a verde/oliveto posti in Prato, loc. La Querce, è stato determinato in € 66.300,00= (euro sessantaseimilatrecento/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 1/4 è stato determinato in € 16.500,00= (euro sedicimilacinquecento/00).

*

STIMA LOTTO 15

Quota di 1/4 di piena proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:



Terreni adibiti a Uliveto, della superficie di circa 10.110,00 mq, siti in Prato,
loc La Querce.

UNITÀ	SUPERFICIE CATASTALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Terreno	10.110,00 mq	10,00 euro	101.100,00 €	25.275,00 €
Totale Valore Venale Lotto 15 per arrotondamento =			101.000,00 € (per arrotondamento)	€ 25.000,00 (per arrotondamento)

Il **VALORE VENALE DEL LOTTO 15** e precisamente dei terreni adibiti a uliveto posti in Prato, loc La Querce, è stato determinato in € 101.000,00= (euro centounomila/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 1/4 è stato determinato in € 25.000,00= (euro venticinquemila/00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 15

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 15% a garanzia di eventuali vizi occulti,

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€.101.000,00=
Vizi occulti	X 0,85	€.85.850,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€ 85.900,00= (per arrotondamento)

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

Totale valore base d'asta della quota di 1/4 colpita da pignoramento		€ 21.500,00= (per arrotondamento)
--	--	--------------------------------------

*

Il VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 15 e precisamente dei terreni adibiti a uliveto posti in Prato, loc. La Querce, è stato determinato in € 85.900,00= (euro ottantacinquemilanovecento/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 1/4 è stato determinato in € 21.500,00= (euro ventunomilacinquecento/00).

*

STIMA LOTTO 16

Quota di 1/4 di piena proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Terreni adibiti a strada vicinale, della superficie complessiva di circa 1.270,00 mq.

*

UNITÀ	SUPERFICIE CATASTALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Terreno	1.270,00 mq	3,00 euro	3800,00 €	950,00 €
Totale Valore Venale Lotto 16 per arrotondamento =			3800,00 €	€ 950,00

*

Il VALORE VENALE DEL LOTTO 16 e precisamente dei terreni adibiti a strada vicinale posti in Prato, loc La Querce, è stato determinato in € 3.800,00=



(euro tremilaottocento/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 1/4 è stato determinato in € 950,00= (euro novecentocinquanta/00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 16

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 5% a garanzia di eventuali vizi occulti,

*

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€3.800,00=
Vizi occulti	X 0,95	€3.610,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€3.600,00= (per arrotondamento)
Totale valore base d'asta della quota di 1/4 colpita da pignoramento		€ 900,00= (per arrotondamento)

*

Il VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 16 e precisamente dei terreni adibiti a strada vicinale posti in Prato, loc La Querce, è stato determinato in € 3.600,00 = (euro tremilaseicento /00). Pertanto il valore della quota pignorata di 1/4 è stato determinato in € 900,00 = (euro novecento/00).

*

STIMA LOTTO 17

Quota di 1/4 di piena proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

Terreno adibito a verde, della superficie di circa 3.450,00 mq.

UNITÀ	SUPERFICIE CATASTALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARI O MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Terreno	3.450,00 mq	3,00 euro	10.350,00 €	2587,00 €
Totale Valore Venale Lotto 17 per arrotondamento =			10.350,00 €	€2.600,00 (per arrotondamento)

Il VALORE VENALE DEL LOTTO 17 e precisamente del terreno adibito a verde posto in Prato, loc. La Querce, è stato determinato in € 10.350,00= (euro diecimilatrecentocinquanta/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 1/4 è stato determinato in € 2.600,00= (euro duemilaseicento/00).

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 17

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 5% a garanzia di eventuali vizi occulti,

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€ 10.350,00=
Vizi occulti	X 0,95	€ 9.832,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€ 9.800,00= (per arrotondamento)
Totale valore base d'asta della quota di 1/4 colpita da pignoramento		€ 2500,00= (per arrotondamento)



Il VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 17 e precisamente dei terreni adibiti a strada vicinale posti in Prato, loc La Querce, è stato determinato in € 9800,00 = (euro novemilaottocento/00). Pertanto il valore della quota pignorata di $\frac{1}{4}$ è stato determinato in € 2500,00= (euro duemilacinquecento/00).

*

STIMA LOTTO 18

Quota di 1/8 di piena proprietà del debitore, pignorato erroneamente per la quota di 1/4, ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Terreno adibito a strada bianca, della superficie di circa 190,00 mq.

UNITÀ	SUPERFICIE CATASTALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARI O MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PROPRIETA' DEBITORE
Terreno	190,00 mq	10,00 euro	1900,00 €	237,50 €
Totale Valore Venale Lotto 18 per arrotondamento =			1900,00 €	€ 240,00 (per arrotondamento)

Il VALORE VENALE DEL LOTTO 18 e precisamente del terreno adibito a strada bianca posto in Prato, loc La Querce, è stato determinato in € 1.900,00= (euro millenovecento/00). Pertanto il valore della quota di proprietà del debitore di 1/8 è stato determinato in € 240,00= (euro duecentoquaranta/00).

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 18

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 5% a garanzia di eventuali vizi occulti,

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€ 1.900,00=
Vizi occulti	X 0,95	€ 1.800,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€ 1.800,00=
Totale valore base d'asta della quota di 1/8 colpita da pignoramento		€ 220,00= (per arrotondamento)

*

II VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 18 e precisamente del terreno adibito a strada bianca posto in Prato, loc La Querce, è stato determinato in € 1.800,00= (euro milleottocento/00). Pertanto il valore della quota pignorabile di 1/8 è stato determinato in € 220,00= (euro duecentoventi/00).

*

STIMA LOTTO 19

Quota di 1/4 di piena proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Trattasi di terreni adibiti a sede stradale, **espropriati** con decreto di esproprio P.G. 43261 del 29/09/1992 avente per oggetto "P. di Z. Pizzidimonte – Completamento opere di urbanizzazione primaria" regolarmente registrato e trascritto; per tale decreto è in corso la pratica di valutazione delle particelle ablate.

Per quanto sopra non si procederà alla stima del presente Lotto in quanto beni non alienabili.

*



STIMA LOTTO 20

Quota di 1/4 di piena proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Terreni adibiti a sede stradale, della superficie complessiva di circa 55,00 mq. In merito a questi beni, l'Ufficio Strade nella persona dell'Ing. Francesco Fedi si è riservato di approfondire le ricerche per assicurarsi che non si tratti di aree a parcheggio di uso pubblico. Pertanto per i presenti beni la sottoscritta resta in attesa di riscontro da parte dell'Ufficio Strade.

*

STIMA LOTTO 21

Quota di 6/90 di piena proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Trattasi di terreni adibiti a verde, della superficie complessiva di circa 43.618,00 mq siti in Prato, loc La Querce, Via Ragnaia

UNITÀ	SUPERFICIE CATASTALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Terreno	43.618,00 mq	4,00 euro	174.472,00 €	11.631,00 €
Totale Valore Venale Lotto 21 per arrotondamento =			174.500,00 € (per arrotondamento)	€ 11.600,00 (per arrotondamento)

Il **VALORE VENALE DEL LOTTO 21** e precisamente dei terreni adibito a verde/campo posto in Prato, loc La Querce, Via Ragnaia, è stato determinato in € 174.500,00= (euro centosettantaquattromilacinquecento/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 6/90 è stato determinato in € 11.600,00= (euro undicimilaseicento/00).

Esecuzione Immobiliare n°14/2021

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 21

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 15% a garanzia di eventuali vizi occulti,

*

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€ 174.500,00=
Vizi occulti	X 0,85	€ 148.325,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€ 148.300,00= (per arrotondamento)
Totale valore base d'asta della quota di 6/90 colpita da pignoramento		€ 9.900,00= (per arrotondamento)

*

II VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 21 e precisamente dei terreni

adibiti a verde/campo posti in Prato, loc La Querce, è stato determinato in € 148.300,00 = (euro centoquarantottomilatrecento/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 6/90 è stato determinato in € 9.900,00= (novemilanovecento/00).

*

STIMA LOTTO 22

Quota di 1/4 di piena proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Trattasi di terreno adibito a viabilità, della superficie di circa 85,00 mq.

* * *

*



UNITÀ	SUPERFICIE CATASTALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Terreno	85,00 mq	10,00 euro	850,00 €	212,00 €
Totale Valore Venale Lotto 22 per arrotondamento =			850,00 €	€ 210,00

Il VALORE VENALE DEL LOTTO 22 e precisamente del terreno adibito a strada bianca posto in Prato, loc La Querce, è stato determinato in € 850,00= (euro ottocotcinquanta /00). Pertanto il valore della quota pignorata di 1/4 è stato determinato in € 210,00= (euro duecentodieci/00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 22

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 5% a garanzia di eventuali vizi occulti,

*

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€ 850,00=
Vizi occulti	X 0,95	€ 807,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€800,00= (per arrotondamento)
Totale valore base d'asta della quota di 1/4 colpita da pignoramento		€ 200,00= (per arrotondamento)



II VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 22 e precisamente del terreno adibito a strada bianca posto in Prato, loc La Querce, è stato determinato in € 800,00= (euro ottocento/00). Pertanto il valore della quota pignorata di $\frac{1}{4}$ è stato determinato in € 200,00= (euro duecento/00).

*

15° QUESITO *“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; ”*

La sottoscritta Geometra Martina Branchetti, in data 04 agosto 2023, trasmetteva la sua perizia di stima, tramite pec all'Avvocato procedente, agli avvocati intervenuti, al custode giudiziario e ai debitori, assegnando alle parti la data del 11 settembre 2023 come termine massimo per far pervenire presso la sottoscritta note di osservazione all'elaborato trasmesso.

Ad oggi, il sottoscritto perito stimatore non ha ricevuto note di osservazione all'elaborato trasmesso.

*

21° QUESITO *“provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;”*

Sono stati reperiti i seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

IMMOBILE A – LOTTO 1: APE PG 150808 del 04/11/2014. L'unità risulta classificata nella classe energetica E ed ha un indice di prestazione energetica globale di 107.3 kWh/mq anno.

IMMOBILE D – LOTTO 3: ACE 5239/2016 prot. 200167 del 02/12/2016. L'unità ha un indice di prestazione energetica globale di 372.67 kWh/mq anno.

IMMOBILE O – LOTTO 8: ACE 3758/2013 prot. 137911 del 03/12/2013. L'unità risulta classificata nella classe energetica G ed ha un indice di prestazione energetica globale di 323.2529 kWh/mq anno.

IMMOBILE R – LOTTO 11: ACE 534/2017 prot. 28857 del 15/02/2017. L'unità risulta classificata nella classe energetica G.

Tutte le altre unità risultano sprovviste di ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

*

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Poggio a Caiano li, 09.10.2023

Geom. Martina Branchetti



