

Esecuzione n. 34/2024 G.E. dott. ENRICO CAPANNA

Contro:

promossa da:

**BCC NPLS 2019 SRL**  
**(MANDATARIA DOVALUE SPA)**

creditore intervenuto

**AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSINE**

**RELAZIONE**  
**DI CONSULENZA TECNICA**

La sottoscritta Geom. Carolina Brogi, nata a Prato il 27.02.1969, residente in Cermignano Via B. Spinelli, 11, con studio in Prato Via Bruno Buozzi 4/2, in data 29/05/2024 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U.

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

Come richiesto e indicato in premessa, è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. fornita dal creditore precedente ed in merito alla certificazione ipotecaria rilasciata dal Notaio Niccolò Tiecco in data 24/04/2024 e relativa alle formalità al ventennio e fino al 19/04/2024.

**RISCONTRI IPOTECARI**

Fermo restando quanto già acquisito in atti e risultante dalla documentazione storico-ipotecaria ventennale, che comprende anche le formalità di seguito elencate, alla data odierna a carico dei

Sig. \_\_\_\_\_

tti di 4/6 di piena proprietà,

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Pubblicato

onale - è vietata ogni



nata a Prato il 07/01/2012 per i diritti di *1/6 di piena proprietà* con riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI-IPOTECHE

- TRASCRIZIONE n. 5558 del 04.07.2019, VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/06/20219 N. Repertorio 1863, emesso da Ufficiale Giudiziario di Prato, a favore del CONDOMINIO VIA TRIESTE N. 64/66 con sede in Prato, contro \_\_\_\_\_ come sopra generalizzato, e gravante sulla quota di 1/6 della piena proprietà del bene posto nel comune di

Prato

Fgl 68 P.IIa 545 Sub. 3 graffato alla P.IIa 544

- TRASCRIZIONE n. 2850 del 18.04.2024, VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/03/2024 N. Repertorio 523, emesso da Ufficiale Giudiziario di Prato, a favore della BCC NPLS s.r.l con sede in Conegliano, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 4/6 della piena proprietà, \_\_\_\_\_ per la quota di 1/6 della piena proprietà, e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/6 della piena proprietà, come sopra generalizzati, gravante sul seguente bene posto nel Comune di:

Prato

Fgl 68 P.IIa 545 Sub. 3 graffato alla P.IIa 544

*N.B. Si precisa quanto segue:*

A \_\_\_\_\_ la quota di 1/6 è pervenuta con atto giudiziario, **Accettazione Tacita di eredità con beneficio di inventario, ai rogiti del Tribunale di Prato del 08/04/2013 rep. 476/2013 trascritto presso Agenzia delle Entrate di Prato in data 08/05.2013 al n. 2670 a favore di**

d  e

A  B

n  a

d  i

1  7

d  e

/  n

B  a

- I l l S
- I m l
- I a l
- I C l

seguito bene posto nel Comune di:

Prato

Fgl 68 P.IIa 545 Sub. 3 graffato alla P.IIa 544

- ISCRIZIONE n. 172 di R.P. del 28.01.2011 IPOTECA VOLONTARIA emessa ha garanzia di apertura di credito di Euro 180.00,00 di cui capitale 90.000,00, della durata di 19 mesi come da atto ai rogiti Notaio Galdo Gennaro del 21.01.2011 rep. N. 107460/24-102, a favore della Credito

Cooperativo Area Pratese Societa' Cooperativa con sede in Carmignano, contro  
come sopra generalizzati e nato a Prato il 30.03.1974,  
gravante sul seguente bene posto nel Comune di:

Prato

*Fgl 68 P.IIa 545 Sub. 3 graffato alla P.IIa 544*

- ISCRIZIONE n. 2548 di R.P. del 13.12.2011 IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Parma del 20.10.2011 rep. 2440/2011, a favore della VENDER CARLO E C. s.r.l. con sede in Parma, per Euro 26.000,00 di cui capitale Euro 13.059,88, contro  
come sopra generalizzato, gravante sul seguente bene posto nel Comune di:

Prato

*Fgl 68 P.IIa 545 Sub. 3 graffato alla P.IIa 544*

- ISCRIZIONE n. 714 di R.P. del 13.06.2014 IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 19.06.2013 rep. 7177, a favore della EDILBOSCOLI S.R.L. con sede in San Casciano Val di Pesa, per Euro 22.000,00 di cui capitale Euro 11.295,01, contro  
come sopra generalizzato, gravante sul seguente bene posto nel Comune di:

Prato

*Fgl 68 P.IIa 545 Sub. 3 graffato alla P.IIa 544*

- ISCRIZIONE n. 822 di R.P. del 04.06.2015 IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato del 21.04.2015 rep. 1471, a favore de LA TERMOPRATO s.a.s. di Fiesoli Aldo, Bini Rosanna C. con sede in Prato, per Euro 90.000,00 di cui capitale Euro 62.863,97, contro  
come sopra generalizzato, gravante sul seguente bene posto nel Comune di:

Prato

*Fgl 68 P.IIa 545 Sub. 3 graffato alla P.IIa 544*

- ISCRIZIONE n. 1677 di R.P. del 12.10.2015 IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato-Giudice di Pace- del 04.09.2012 rep. 4566, a favore del CONDOMINIO VIA TRIESTE 64/66 con sede in Prato, per Euro 10.000,00 di cui capitale Euro 1.631,05, contro  
come sopra generalizzato, gravante sul seguente bene posto nel Comune di:

Prato

*Fgl 68 P.IIa 545 Sub. 3 graffato alla P.IIa 544*

- ISCRIZIONE n. 1678 di R.P. del 12.10.2015 IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato-Giudice di Pace- del 23.04.2013 rep. 2122, a favore del CONDOMINIO VIA TRIESTE N. 64/66. con sede in Prato, per Euro 10.000,00 di cui capitale Euro 479,48, contro  
come sopra generalizzato, gravante sul seguente bene posto nel Comune di:

Prato

*Fgl 68 P.IIa 545 Sub. 3 graffato alla P.IIa 544*

- ISCRIZIONE n. 2449 di R.P. del 24.11.2017 IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da decreto ingiuntivo dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione del 24.11.2014 rep. 2418/4117, a favore della AGENZIA DELLE ENTRATE con sede in Roma, per Euro 107.502,18 di cui capitale Euro 53.751,09, contro  
come sopra generalizzato, gravante sul seguente bene posto nel Comune di:

Prato

Fgl 68 P.IIa 545 Sub. 3 graffato alla P.IIa 544

- ISCRIZIONE n. 465 di R.P. del 27.02.2019 IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 08.07.2016 rep. 3866/2016, a favore della CHIANTI BANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede in San Casciano Val di Pesa, per Euro 120.000,00 di cui capitale Euro 79.039,28, contro e come sopra generalizzati, gravante sul seguente bene posto nel Comune di:

Prato

Fgl 68 P.IIa 545 Sub. 3 graffato alla P.IIa 544

*Non essendoci terreni oggetto del pignoramento, non vi è necessità del Certificato di Destinazione Urbanistica, mentre la planimetria catastali del bene è inserita nell'allegato 3)*

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

"ELENCAZIONE BENI, UBICAZIONE, DESCRIZIONE, CONSISTENZE E CONFINI"

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è una civile abitazione con ingresso indipendente dalla pubblica via, posta in comune di Prato (PO) Via Etrusca nc 46, ubicata al piano terra.

UBICAZIONE

Comune: Prato (PO)

Via Etrusca nc 46

Piano: T

N° Interno ///

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appartamento facente parte di fabbricato di vecchia costruzione avente accesso indipendente dal civico 46 della Via Etrusca, che si sviluppa interamente al piano terra.

CONSISTENZA

Piano Terra (H 2,95-3,00-3,29 m)-Abitazione

(3.21x4.33)+(0.9x1.58)+(4.39+4.45)/

2x4.40)+(4.40x4.00)+(1.28x4.58)2.83x1.53)+(2.60x1.53)+(2.80x2.72)+(4.54x3.98)

Accessori Esterni

Ripostiglio (Hmin1.98-Hmax 2.46 m)

(2.68x4.15)

Ripostiglio ( $H_{min}$  1.73- $H_{max}$  2.08 ml)

(2.36x1.82)

Tettoia ( $H_{min}$  1.74- $H_{max}$  2.06 ml)

(2,68x4,10)

Resede esterno

$(17.42+15.61)/2 \times 9.80 - (2.68 \times 4.15) - 2.36 \times 1.82 - (2.68 \times 4.10)$

#### Superficie Utile

- Abitazione Piano Terra Mq= 99.82
- Accessori Esterni Mq= 26.40
- Resede Esterno Mq= 135.44

#### Superficie Lorda

- Abitazione Mq = 140,00
- Accessori Esterni Mq = 28,00
- Resede Esterno Mq = 135.44

#### Calcolo Superficie Commerciale Ragguagliata

Al fine di individuare un unico dato di consistenza riferito alle porzioni immobiliari descritte, di seguito si riporta il calcolo della superficie ragguagliata determinata aggiungendo all'intera superficie lorda della abitazione, 1/3 della superficie lorda della cantina, 1/3 della superficie lorda dei terrazzi :

- Superficie Lorda commerciale Abitazione	Mq	140,00
- Superficie Lorda Commerciale Accessori Esterni (28,00/3)	Mq	9.33
- Superficie Lorda commerciale Resede Esterno (mq 135.44/3)	Mq	45.15
<u>Totale superficie ragguagliata</u>	<u>Mq</u>	<u>194.48</u>

#### Millesimi Di Parti Comuni: IIIII

#### DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di un vecchio fabbricato ristrutturato avente ingresso dalla via Etrusca nc 46 del comune di Prato. L'appartamento si sviluppa interamente al piano terra; si presenta di buone condizioni di manutenzione, composto da ingresso, due camere da letto matrimoniali, corridoio, bagno, cucina abitabile, soggiorno con camino. Fa parte dell'unità immobiliare un ampio resede esterno privato nel quale sono presenti due ripostigli in precarie condizioni di stabilità e manutenzione e una tettoia alla quale al momento del sopralluogo non era possibile accedervi. Lungo tutta la facciata posteriore è presente una tettoia in legno e laterizio a protezione delle aperture oltre ad un'ampia tenda con struttura in metallo e telo con profondità di 5,10.

L'unità si trova in buone condizioni di manutenzione, con pavimenti in ceramica color cotto, porte in legno color marrone, ed infissi esterni in legno di vecchia fabbricazione e persiane in legno color marrone scuro.

L'impianto elettrico è realizzato tutto in traccia così come l'impianto di riscaldamento che è termo singolo con caldaia a gas murale a condensazione esterna per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria.

L'immobile si trova ubicato in zona periferica del Comune di Prato, località La Querce, con facilità di accesso allo stesso, sia per quanto riguarda in mezzi pubblici, nelle vicinanze con fermate per Autobus, sia per quanto riguarda con mezzi privati in quanto vi si arriva da varie direzioni. Inoltre nelle vicinanze troviamo negozi di vicinato, supermercati, banche, ufficio postali, stazione ferroviaria Il Nespolo. A circa 10 Km si trova l'ospedale "Santo Stefano" di Prato.

#### CONFINI

L'abitazione confina con: Via Etrusca, prop. FF.SS., prop. Fabbrini-Materassi, s.s.a..

#### "REFERENZE CATASTALI"

Al catasto fabbricati del Comune di Prato l'unità immobiliare risulta intestata a  
,  
e  
per carenza di volture, ed è così censita:

- **Fgl. di mappa 68, particella 545 sub 3 graffato alla P.Ila 544 cat. A/3 Cl. 1 Vani 6,5, mq 142, rendita catastale 419,62 Euro**

Si allega alla presente con il n. 3 la visura catastale relativa al suddetto classamento e la planimetria (All. n. 3). Si precisa che la planimetria relativa all'unità immobiliare corrisponde allo stato dei luoghi.

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

La descrizione e i dati riportati nel pignoramento sono corretti

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

La planimetria catastale risulta corretta rispetto allo stato dei luoghi, a quella depositata in atti in data 03.02.2020 al n. PO0003212; si precisa però che detta planimetria è stata depositata a seguito di una precedente CTU, e che attualmente dopo una attenta verifica della situazione urbanistica, si dovrà provvedere al ripristino dei luoghi demolendo gli accessori esterni, ricadendo l'immobile in zona sottoposta a vincolo ferroviario. Si veda quanto riportato al paragrafo 11.

Si precisa comunque che la planimetria in atti identifica l'immobile oggetto di pignoramento e pertanto onde evita un ulteriore aggravio di spese a carico del creditore procedente, si è deciso di evitare il deposito di una nuova variazione catastale.

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

Nell'attuale Piano regolatore del Comune di Prato il bene oggetto della procedura ricade nella seguente disciplina:

Art. 69 del Regolamento Urbanistico e precisamente "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale": TSR.1 - **TSR.2** - TSR.3, per le aree scoperte, mentre per l'abitazione la stessa ricade nell'Art. 140 "Classificazione dell'edificato storico testimoniale" "E3".

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

#### ACCERTAMENTI URBANISTICO-EDILIZI

L'intero complesso immobiliare cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967.

Per opere in difformità eseguite in corso degli anni, è stata depositata Concessione Edilizia in sanatoria, Condono Edilizio – Legge n. 47 del 28/02/1985 – n. 90634 di P.G. del 29/11/1986, N. d'ordine del 30134-0, rilasciata in data 05/06/1997 dal Comune di Prato.

Successivamente a tale pratica non sono state rintracciate ulteriori pratiche edilizie.

Da quanto emerso nel corso del sopralluogo, con riferimento all'ultimo elaborato grafico depositato e allegato al condono edilizio risultano presenti delle difformità sul resede esterno, in particolare vi sono stati realizzati due ripostigli uno, quello più piccolo in legno, l'altro con tamponature in lamiera. Di fianco a quest'ultimo è stata realizzata una tettoia sempre in lamiera. Infine sul resede esterno è stata posizionata una tenda con profili in metallo e copertura con telo, appoggiata a terra.

A seguito di colloquio avuto con i tecnici del Comune di Prato-Ufficio Tecnico- detti manufatti non possono essere sanati, in quanto si ricade entro la fascia di rispetto dei 30 ml di inedificabilità per vincolo ferroviario.

Pertanto si stima un costo per la demolizione e smaltimento di detti manufatti in Euro 1.500,00; si dovrà inoltre aggiungere Euro 800,00, quali oneri professionali, per presentazione di nuova pratica DOCFA oltre ad Euro 50,00 diritti catastali oltre ad Euro € 1.100,00 per presentazione T.M. per aggiornamento mappa catastale oltre ad Euro 109,00 diritti catastali. Il tutto per un totale comprensivo di oneri tecnici e spese pari ad Euro 3.559,00. (oltre accessori di legge)

Tutto ciò descritto in precedenza risulta meglio evidenziato nella planimetria da me utilizzata durante il sopralluogo con le relative misure effettuate durante lo stesso (all. n. 4).

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come sopra descritta nelle sue caratteristiche,

peculiarità e dotazioni, oggetto di pignoramento per l'intera piena proprietà, costituiscono UN UNICO LOTTO vendibile singolarmente.

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

L'unità immobiliare è stata pignorata per le rispettive quote di comproprietà degli esecutati per la totalità della piena proprietà del 100%.

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

La sottoscritta ha provveduto a richiedere all'Anagrafe del Comune di Prato certificato storico di residenza degli esecutati accertando quando segue:

l'immobile risulta essere la residenza della Sig.ra \_\_\_\_\_, anch'essa esecutata.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile NON risultava occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

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

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

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

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Sul bene oggetto di esecuzione risulta essere presente il vincolo di inedificabilità dovuto alla fascia di rispetto delle FF.SS., e il vincolo dovuto alla particolare classificazione dell'edificio nel Regolamento Urbanistico vigente che lo inserisce fra gli edifici inseriti nell'Art. 140 del Titolo VII-Capo II, che riguarda edifici Disciplina degli interventi sul patrimonio di valore storico testimoniale.

Sul bene oggetto di esecuzione NON ci sono altri vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura, altri pesi o limitazioni d'uso.

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

- TRASCRIZIONE n. 5558 del 04.07.2019, VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/06/20219 N. Repertorio 1863, emesso da Ufficiale Giudiziario di Prato, a favore del CONDOMINIO VIA TRIESTE N. 64/66 con sede in Prato, contro \_\_\_\_\_ come sopra generalizzato, e gravante sulla quota di 1/6 della piena proprietà del bene posto nel comune di

Prato

*Fgl 68 P.IIa 545 Sub. 3 graffato alla P.IIa 544*

- TRASCRIZIONE n. 2850 del 18.04.2024, VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/03/2024 N. Repertorio 523, emesso da Ufficiale Giudiziario di Prato, a favore della BCC NPLS s.r.l con sede in Conegliano, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 4/6 della piena proprietà, \_\_\_\_\_ per la quota di 1/6 della piena proprietà, e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/6 della piena proprietà, come sopra generalizzati, gravante sul seguente bene posto nel Comune di:

Prato

*Fgl 68 P.IIa 545 Sub. 3 graffato alla P.IIa 544*

- ISCRIZIONE n. 433 di R.P. del 24.02.2010 IPOTECA VOLONTARIA emessa ha garanzia di mutuo fondiario di Euro 220.00,00 di cui capitale 110.000,00, della durata di 15 anni come da atto ai rogiti Notaio Greco Giuseppe del 20.01.2010 rep. N. 341006/26319, a favore della Credito Cooperativo Fiorentino – Campi Bisenzio . Società Cooperativa, contro \_\_\_\_\_ , nato a Prato il 30.03.1974, gravante sul seguente bene posto nel Comune di:

Prato

*Fgl 68 P.IIa 545 Sub. 3 graffato alla P.IIa 544*

- ISCRIZIONE n. 172 di R.P. del 28.01.2011 IPOTECA VOLONTARIA emessa ha garanzia di apertura di credito di Euro 180.00,00 di cui capitale 90.000,00, della durata di 19 mesi come da atto ai rogiti Notaio Galdo Gennaro del 21.01.2011 rep. N. 107460/24102, a favore della Credito Cooperativo Area Pratese Società Cooperativa con sede in Carmignano, contro \_\_\_\_\_ , nato a Prato il 30.03.1974, gravante sul seguente bene posto nel Comune di:

Prato

*Fgl 68 P.IIa 545 Sub. 3 graffato alla P.IIa 544*

- ISCRIZIONE n. 2548 di R.P. del 13.12.2011 IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Parma del 20.10.2011 rep. 2440/2011, a favore della VENDER CARLO E C. s.r.l. con sede in Parma, per Euro 26.000,00 di cui capitale Euro 13.059,88, contro \_\_\_\_\_ come sopra generalizzato, gravante sul seguente bene posto nel Comune di:

Prato

*Fgl 68 P.IIa 545 Sub. 3 graffato alla P.IIa 544*

- ISCRIZIONE n. 714 di R.P. del 13.06.2014 IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 19.06.2013 rep. 7177, a favore della EDILBOSCOLI S.R.L. con sede in San Casciano Val di Pesa, per Euro 22.000,00 di cui capitale Euro 11.295,01, contro come sopra generalizzato, gravante sul seguente bene posto nel Comune di:

Prato

*Fgl 68 P.IIa 545 Sub. 3 graffato alla P.IIa 544*

- ISCRIZIONE n. 822 di R.P. del 04.06.2015 IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato del 21.04.2015 rep. 1471, a favore de LA TERMOPRATO s.a.s. di Fiesoli Aldo, Bini Rosanna C. con sede in Prato, per Euro 90.000,00 di cui capitale Euro 62.863,97, contro come sopra generalizzato, gravante sul seguente bene posto nel Comune di:

Prato

*Fgl 68 P.IIa 545 Sub. 3 graffato alla P.IIa 544*

- ISCRIZIONE n. 1677 di R.P. del 12.10.2015 IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato-Giudice di Pace- del 04.09.2012 rep. 4566, a favore del CONDOMINIO VIA TRIESTE 64/66 con sede in Prato, per Euro 10.000,00 di cui capitale Euro 1.631,05, contro come sopra generalizzato, gravante sul seguente bene posto nel Comune di:

Prato

*Fgl 68 P.IIa 545 Sub. 3 graffato alla P.IIa 544*

- ISCRIZIONE n. 1678 di R.P. del 12.10.2015 IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato-Giudice di Pace- del 23.04.2013 rep. 2122, a favore del CONDOMINIO VIA TRIESTE N. 64/66. con sede in Prato, per Euro 10.000,00 di cui capitale Euro 479,48, contro come sopra generalizzato, gravante sul seguente bene posto nel Comune di:

Prato

*Fgl 68 P.IIa 545 Sub. 3 graffato alla P.IIa 544*

- ISCRIZIONE n. 2449 di R.P. del 24.11.2017 IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da decreto ingiuntivo dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione del 24.11.2014 rep. 2418/4117, a favore della AGENZIA DELLE ENTRATE con sede in Roma, per Euro 107.502,18 di cui capitale Euro 53.751,09, contro come sopra generalizzato, gravante sul seguente bene posto nel Comune di:

Prato

*Fgl 68 P.IIa 545 Sub. 3 graffato alla P.IIa 544*

- ISCRIZIONE n. 465 di R.P. del 27.02.2019 IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 08.07.2016 rep. 3866/2016, a favore della CHIANTI BANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede in San Casciano Val di Pesa, per Euro 120.000,00 di cui capitale Euro 79.039,28, contro e come sopra generalizzati, gravante sul seguente bene posto nel Comune di:

Prato

*Fgl 68 P.IIa 545 Sub. 3 graffato alla P.IIa 544*

**Aggiornamento Ipotecario eseguito al 29/10/2024: NEGATIVO (All. n. 5)**

12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi)

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

Sull'unità oggetto di pignoramento non esistono oneri di natura condominiale essendo la stessa non facente parte di un condominio

13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

#### "STIMA COMPARATIVA O SINTETICA"

Per quanto sopra riportato, le verifiche e le indagini espletate relativamente alle unità immobiliari da stimare, al fine di determinare il "valore di mercato" tenendo conto della tipologia e le finiture delle unità e la zona in cui esse sono inserite con le considerazioni sopra riportate anche in ordine allo stato di manutenzione e conservazione, in via del tutto comparativa e sintetica, riferendomi cioè a valori medi di mercato per libere contrattazioni praticate nella zona di beni simili, o il più possibili simili, tenuto conto:

- che viene stimata la situazione attuale dell'unità immobiliare destinata per intero ad abitazione, tenendo conto dello stato di manutenzione dello stesso;
- che la superficie lorda ragguagliata determinata e indicata con il calcolo di dettaglio riportato al Capitolo 2, è pari a mq. 194,48;
- che nel caso in specie è stata pignorata l'intera piena proprietà dei beni;
- che ai soli fini di completezza dell'indagine, per la valutazione dei beni si rileva, a titolo meramente indicativo, che il comitato consultivo misto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presieduto dal Direttore dell'Agenzia del Territorio di Prato nel comune ove ricadono l'unità immobiliare oggetto di valutazione indica per civile abitazione in normale stato di conservazione valori da €. 1.600,00/mq. a €. 2.000,00 al mq.;
- che il borsino immobiliare per unità analoghe e simili nella stessa zona riporta come quotazione media al mq tra Euro 1.943,00.
- che sentito operatori del mercato immobiliare ho appurato che civili abitazione assimilabili a quella di cui trattasi vengono mediamente posti in vendita con prezzi che oscillano mediamente intorno ai 1.950,00 Euro /mq;
- che le compravendite hanno subito negli ultimi tempi una significativa generale contrazione determinando una conseguente stagnazione del mercato immobiliare;

- che per il prezzo al mq la sottoscritta a ritenuto di dover tener conto della particolare posizione in cui si trova l'intero complesso e quindi del vincolo dettato dalla fascia di rispetto delle FF.SS, che rende sicuramente il bene meno appetibile sul mercato immobiliare;

per tanto posso attribuire i seguenti valori unitari al metro quadrato di superficie ragguagliata:

**CIVILE ABITAZIONE**

Superficie ragguagliata mq. 194,48 a €.	1.600,00	€	311.168,00
A detrarre spese per ripristino luoghi		€	3.559,00
<b>VALORE COMMERCIALE o Piena Proprietà</b>		€.	<b>307.609,00</b>

**ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA**

Tenuto conto:

- delle condizioni in cui l'immobile si trova;
- di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" dei beni di cui trattasi;
- dello scopo per cui sono stata chiamata a stimare i beni che è finalizzato a determinare il valore che costituisce la "base d'asta" delle porzioni immobiliari oggetto della procedura esecutiva delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di perizia;

VALORE COMMERCIALE - Piena Proprietà

€. 307.609,00 - 10% = Euro 276.848,10

VALORE A BASE D'ASTA INTERA PROPRIETA' arrotondato €. **280.000,00**  
(duecentottantamila/00)

*14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sino al completamento dell'incarico);*

I risultati delle indagini sono riportate nelle risposte ai vari quesiti della presente perizia

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

Si veda allegato n° 1) allegato alla presente perizia

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

Si veda gli allegati 3) copia delle planimetrie catastali delle u.i. e la relativa visura, 6) Copia pratiche edilizie, 10) verbale di accesso locali, 2) copia dell'atto di provenienza, 8) Certificato di residenza oltre ad altri allegati riportati in calce alla presente perizia

20) *provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali, delle iscrizioni e trascrizioni per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, e lo stato occupazionale, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;*

Provvedo a redigere apposita scheda "G" con le indicazioni come richiestosi, si veda scheda

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

"ADEMPIMENTI DI CUI AL D.LGS. N. 192/2005"

Da ricerche effettuate presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Prato la sottoscritta **non** ha trovato nessun Attestato di Prestazione Energetica depositato.

Il tutto ad evasione dell'incarico affidatomi pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento sia ritenuto necessario.

Il CTU



Prato, 7/10/2024

ALLEGATI

Si allega alla relazione di stima:

- 1) documentazione fotografica ritraente gli esterni e gli interni dei beni oggetto di procedura;
- 2) copia dell'atto di provenienza;
- 3) copia delle planimetrie catastali delle u.i. e la relativa visura.
- 4) Planimetria rilievo unità immobiliari redatta dalla sottoscritta;
- 5) Aggiornamento Ipotecario
- 6) Copia pratiche edilizie
- 7) Copia raccomandate inizio operazioni peritali.
- 8) Certificati di residenza
- 9) PRG
- 10) Verbale accesso