

Tribunale ordinario di Prato

Sezione Unica Civile –Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare R.G.E. 80/2024

G.E. Dott. Enrico Capanna

Contro: [REDACTED]

Promossa: [REDACTED]

Relazione di Consulenza Tecnica

Il sottoscritto Marco Gori, geometra, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Prato, al n° 278, con studio in Prato, viale V.Veneto 22, nominato in qualità di esperto nell'esecuzione immobiliare in oggetto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, relaziona ai seguenti quesiti;

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

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;

2° Quesito:

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

3° Quesito:

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

4° Quesito:

Acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile, acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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;

5° Quesito:

Identificare i diritti ei beni pignorati, accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo,

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

6° Quesito:

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

7° Quesito:

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

8° Quesito:

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

9° Quesito:

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

10° Quesito:

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

11° 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; allegando, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

12° Quesito:

se l'immobile è pignorato solo pro quota indicare i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia comodamente divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e

tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. Procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

13° Quesito:

accertare se l'immobile è libero o occupato e:

- *Se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L 21 marzo 1978 n.59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191, qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.*
- *Se l'immobile sia occupato, dal debitore (e dal suo nucleo familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento.*
- *Se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

14° 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 (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad esempio oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge ect.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (difformità urbanistico-catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);

15° 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, ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

16° Quesito:

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

17° Quesito:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (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. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio);

Premesso

-Che il sottoscritto geometra Marco Gori, in data 21/11/2024 informava le parti della data del sopralluogo stabilita per il giorno 12/12/2024 alle ore 10,30.

Il giorno 12/12/2024 alle ore 10,30 alla presenza del delegato dell'ISVEG Alessio Trappoloni è stato effettuato il sopralluogo;

Premesso quanto sopra si procede allo svolgimento dell'incarico;

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;

La documentazione risulta completa in ogni sua parte.

2° Quesito:

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

In data 28/10/2024 è stato acquisito certificato della camera di commercio mentre in data 06/11/2024 l'atto di provenienza verificando che l'immobile è pervenuto alla [REDACTED], giusto atto di compravendita del [REDACTED] ai rogiti del notaio Bernardini Franco, rep. [REDACTED], registrato a Prato in data [REDACTED] e trascritto a Prato il 1 [REDACTED], pervenuto alla medesima dalla soc. [REDACTED];

- Alla S [REDACTED] i terreni per maggior consistenza su cui insiste anche il fabbricato in esame (particelle 834-751-752), sono pervenuti in parte con atto di conferimento in società ricevuto dal notaio Placido Di Bella del 16/04/1993 rep. 52454, trascritto a Prato in data 28/04/1993 al n°1961 di formalità;
- In parte (particelle 1343-124-1032) per atto di c.v. ai rogiti del notaio Francesco D'Ambrosi del 28/05/2002 rep. n°20717/6623, reg.to a Prato in data 14/06/2002 al n°1347, trascritto a Prato il 03/06/2002 al n°3754 di formalità;
- In parte (particelle 737-1013) con atto di c.v. ai rogiti del notaio Francesco D'Ambrosi del 24/10/2002, rep. m°21901/7118, reg.to a Prato in data 07/11/2002 al n°239, trascritto a Prato in data 07/11/2002 al n°7447 ed al n°7448 di formalità, l'appezzamento di terreno è gravato da servitù di condotte a favore di G.I.D.A. (gestione impianti depurazione acque s.p.a.) costituita con atto amministrativo del Comune di Prato in data 05/06/2002 rep. 34182, trascritto a Prato in data 03/07/2002 numeri 4506 reg. part. e numero 4507.

- In parte (particella 1345) per atto di c.v. ai rogiti del notaio Francesco D'Ambrosi del 24/10/2002, rep. n°21902/7119 reg.to a Prato in data 07/11/2002 al n°240, trascritto a Prato in data 07/11/2002 al n°7449 di formalità, l'appezzamento di terreno è gravato da servitù a favore della SNAM s.p.a. costituita con atto del 28/04/1972 ai rogiti del notaio Aldo Carrara di Monsummano Terme, registrato a Pescia il 05/05/1972 al n°2762 e trascritto a Pistoia in data 08/05/1972 al n°3135 di Reg. Part. Servitù da favore della SNAM s.p.a. costituita con atto ai rogiti del notaio Di Bella del 26/03/1986 rep. N°5104 per notaio A. Jemma di Roma del 18/09/1986, rep. N°28851, reg.to a Roma il 30/09/1986 al n° 2/6575, trascritto a Prato in data 16/10/1986 al n°3911 di Reg. Part.
Ed in parte (particella 1341) per atto di c.v. ai rogiti del notaio Francesco D'Ambrosi del 24/10/2002 rep. n°21903/7120, reg.to a Prato in data 12/11/2002 al n°2298, trascritto a Prato in data 07/11/2002 al n°7453 di formalità, l'appezzamento di terreno è gravato da servitù di condotte a favore di G.I.D.A. (gestione impianti depurazione acque s.p.a.) costituita con atto amministrativo del Comune di Prato in data 05/06/2002 rep. 34182, trascritto a Prato in data 03/07/2002 al n°4508 reg. Part.

3° Quesito:

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

Formalità Pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria a concessione di mutuo fondiario iscritta a Prato in data 14/02/2007 al numero 2579 di Reg. Gen. e n. 690 di Reg. Part., derivante da atto di mutuo giusto atto ai rogiti del notaio Bernardini Franco del 07/02/2007 repertorio [REDACTED] 5, iscrizione a favore della [REDACTED] per capitale di €. 1.000.000,00 oltre ad interessi e spese per la somma complessiva di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] su bene immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Prato foglio di mappa 73 particella 1593.
- Nota di trascrizione del 23/12/2016 Reg. Gen. 14451, Reg. Part. 9204 pubblico ufficiale Donnini Francesco, rep. 34711/13253 del 22/12/2016-preliminare di compravendita
- Domanda Giudiziale esecuzione in forma specifica, Tribunale di Prato del 04/11/2021, repertorio n.0, trascritta a Prato in data 29/11/2021 al numero 14354 di Reg. Gen. e numero 9512 Reg. Part. [REDACTED] con sede in Prato c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] su bene immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Prato foglio di mappa 73 particella 1593.
- Ipoteca della Riscossione ruolo, atto [REDACTED] del 16/03/2023, rep. 1330/13623 iscritta a Prato in data 17/03/2023 al numero 3087 di Reg. Gen. e numero 537 di reg. Part., a favore di A [REDACTED]

██████████, domicilio ipotecario Prato viale Montegrappa 304, per capitale di ██████████ oltre interessi e spese per una somma complessiva di ██████████, contro E ██████████ su bene immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Prato foglio di mappa 73 particella 1593.

- Verbale di Pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Prato del 01/08/2024, rep. 2004, trascritto a Prato in data 18/09/2024 al numero 9899 di Reg. Gen. e numero 7144 di Reg. Part. ██████████, contro ██████████ su bene immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Prato foglio di mappa 73 particella 1593.

• **Si elencano ulteriori formalità pubblicate presso la Conservatoria non pregiudizievoli:**

- Servitù trascritta al n.3105 di formalità del 15/06/1979 servitù a favore SNAM SpA, relativa al terreno identificato nel fg 73 particella 124;
- Servitù trascritta al n.3910 di formalità del 16/10/1986 servitù a favore SNAM SpA, relativa ai terreni identificati nel fg 73 particella 751-752-834;
- E n. 3911 di formalità del 16/10/1986 servitù a favore di SNAM relativa al terreno identificato nel fg 73 particelle 753;
- Servitù trascritta al n. 4506 di formalità del 03/07/2002 servitù di condotte a favore di G.I.D.A (gestione impianti depurazione acque spa) relativa a terreno in Prato fg 73 particella 737;
- Servitù trascritta al n.4507 di formalità del 03/07/2002, servitù di condotte a favore di G.I.D.A. (gestione impianti depurazione acque spa), relativa a terreno fg 73 particella 1013.;
- Servitù trascritta al n. 4508 di formalità del 03/07/2002, servitù di condotte a favore di G.I.D.A. (gestione impianti depurazione acque spa) relativa a terreno fg 73 particella 1341;
- Servitù trascritta al n. 4524 di formalità del 03/07/2002, servitù di condotte a favore di G.I.D.A. (gestione impianti depurazione acque spa) relativa a terreni fg 73 particelle 124-1343;
- Servitù trascritta al n. 7543 di formalità del 12/11/2002, servitù di metanodotto a favore di SNAM RETE GAS spa, relativa a terreno fg 73 particelle 751-834;

Le suddette formalità, tutte riportate nell'atto di provenienza di data 07/02/2007 gravano sulle originarie particelle del NCT sulle quali è stato in seguito edificato – sulla base degli atti abilitativi elencati al successivo paragrafo 9 - il comparto di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Per inciso, secondo detto atto di provenienza, tali servitù gravavano sui terreni identificati alle particelle NCT nn.° 751-752, 834, 1341, 124, particelle da cui – a seguito di plurimi frazionamenti – si è

originata l'attuale particella 1593 (identifica per consistenza ed estensione sia al NCT che all'NCEU) in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Allo stato non è valutabile quali delle suddette servitù gravi effettivamente sul bene oggetto di esecuzione e ciò anche per effetto della natura condominiale del complesso edilizio di cui fa parte.

- Trascrizione n. 3719 di formalità del 19/05/2003 nascente da atto unilaterale d'obbligo autenticato dal notaio Francesco D'Ambrosi in data 05/05/2003 rep. N°23512 con il quale la società Farina Fernando e C. snc si è obbligata tra l'altro nei confronti del Comune di Prato anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria necessarie, compresa la realizzazione delle eventuali rete di servizi (Enel, Telecom, Publiacqua) e relativi allacciamenti ed a cedere gratuitamente al Comune di Prato le opere eseguite e le relative superfici di influenza nella misura che il Comune stesso stabilirà; Anche tale atto risulta trascritto sulle originarie particelle al catasto terreni e richiamato nel succitato atto di provenienza. Tuttavia, considerato che le relative opere sono state eseguite, si può ritenere che la predetta trascrizione non pregiudichi i diritti dell'aggiudicatario.
- Trascrizione n.9455 di formalità del 23/12/2004 costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore dell'ENEL DISTRIBUZIONE spa, nascente da atto ai rogiti del notaio Giancarlo Lo Schiavo del 16/12/2004, rep.n°15073/9945, con il quale la società Farina Fernando e C. snc con il trasferimento della cabina all'ENEL ha costituito a favore della cabina elettrica stessa servitù di passo pedonale e carrabile, sia di giorno che di notte sulle aree di collegamento tra l'immobile in oggetto e la via Paronese e più precisamente; porzione del resede di pertinenza dell'immobile identificato al catasto fabbricati di Prato nel foglio di mappa 73 particella 1506 sub.3 di forma rettangolare avente larghezza di mt 10 e profondità pari a quella della piazzola della cabina e cioè mt 7, porzione della particella 1504 del fg 73 e porzione della particella 1497 fg 73 del catasto terreni. Anche tale atto risulta trascritto su una delle originarie particelle al catasto terreni e richiamato nel succitato atto di provenienza. Dalla disamina del diritto di passo in questione e dall'ubicazione dell'attuale cabina Enel è evidente che il diritto di passo in questione non infici l'immobile oggetto di esecuzione.
- Trascrizione del 14/02/2007 Reg. gen. n.2578, Reg. part. n. 1267, costituzione di servitù di passo per l'accesso attraverso il viale identificato dalla particella 1533 del foglio di mappa 73, a favore dei beni in oggetto ed a carico della Soc. [REDACTED].

La costituzione di tale servitù di fatto consente di accedere dalla via pubblica al bene oggetto di esecuzione.

4° Quesito:

Acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile, acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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;

Viale V. Veneto n. 22 – 59100 – PRATO
Telefono 0574/28200 – Fax 0574/28200 - Email marcosiri@libero.it

All'Agenzia delle Entrate direzionale Provinciale di Prato, ufficio provinciale-territorio, servizi catastali il bene immobile risulta identificato al catasto dei fabbricati del Comune di Prato **foglio di mappa 73 particella 1593**, categoria D/7 r.c, €. 11.100,00, via Paronese n.118, piano T/1°, [REDACTED]

La planimetria catastale risulta coerente con lo stato dei luoghi, ad eccezione di alcune modifiche interne che non influiscono sul classamento e rendita catastale dell'unità immobiliare, l'adeguamento planimetrico potrà essere effettuato mediante la presentazione di variazione catastale doc.fa per esatta rappresentazione grafica.

5° Quesito:

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

Accertata la conformità tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Bene Pignorato: **quota pari 1/1**

Indirizzo: **Prato, via Paronese 118/1, piano T/1**

Dati catastali: **Catasto fabbricati, foglio di mappa 73 particella 1593, categoria D/7 r.c. €. 11.100,00.**

Confini: Tre Immobiliare srl, Sem 54 srl, Farina edilizia srl, viabilità comune, s.s.a.

6° Quesito:

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

In Comune di Prato Via Paronese civico 118/1 unità immobiliare denominata "C2" avente destinazione produttiva (artigianale o industriale) sviluppantesi su due piani fuori terra oltre soppalco intermedio, e più precisamente;

Il piano terra comprende ampio locale ad uso lavorazione magazzino, un ufficio, oltre servizi igienico sanitari con antiwc, vano scala per l'accesso al soppalco ed al piano primo, ulteriore scala metallica per l'accesso al soppalco, vano montacarichi; Il soppalco è adibito a deposito, di altezza utile ml 2,40; Il piano primo, accessibile dal vano scala dipartentesi dal piano terreno comprende un locale destinato a magazzino e sala campionario, un vano ufficio, oltre servizio igienico sanitario con antibagno, un piccolo ripostiglio, un locale tecnico adiacente al montacarichi.

Costituisce pertinenza una resede esclusivo laterale e tergale destinata a parcheggio e

percorso, sulla parte tergale insiste tettoia a sbalzo, oltre ad una fascia anteriore di ml 2,00 destinata a marciapiede il tutto per una superficie di mq 800, di cui mq 138 destinata a verde privato.

Si accede all'unità immobiliare dalla via Paronese attraverso viabilità interna, diramantesi dalla via Paronese, di uso comune agli edifici del comparto.

Si precisa che il marciapiede sul fronte anteriore, unitamente al viale interno di uso comune è gravata da servitù di passo e di tubazioni a favore degli altri edifici del comparto.

Detto viale interno di accesso è identificato dalla particella 1533 del foglio di mappa 73, come area urbana è gravato da servitù di passo e transito con qualsiasi mezzo a favore dell'unità immobiliare in esame.

Caratteristiche:

Il fabbricato è stato realizzato con utilizzo di strutture portanti prefabbricate, copertura prefabbricata a shed, rifiniture proprie di fabbricati ad uso artigianali-industriali, edificati nella metà degli anni 2000.

Riscaldamento alimentato a gas da tre caldaie Rubur *Caldaria uno superpro*,

Il montacarichi installato nel 2007, impianto n. 06-1448, matricola 680, portata kg 2000, max 26 persone, collaudato dalla ditta ArnoManetti.

La superficie calpestabile interna complessiva è pari a mq 1.187 circa, suddivisa in mq 716 al piano terra, mq 258 soppalco e mq 213 al piano primo.

Mentre la superficie esterna, di pertinenza, costituente area scoperta asfaltata ed in parte a verde, sviluppa una superficie di mq 800 come piazzale laterale e tergale, di cui mq 70 coperti da tettoia tergale a sbalzo e mq 138 area a verde tergale.

Presenza di amianto: **NO**

Al momento del sopralluogo è stato accertato che all'interno dell'unità immobiliare viene svolta attività tessile, magazzino tessile con taglio di prodotti tessili non finiti, accertando la presenza di merci (prodotti tessili), un macchinario per il taglio degli stessi, precisando che sussiste la presenza di scarti tessili, per i quali sono state reperite le copie dei formulari di smaltimento (vedi allegato 12).

7° Quesito:

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

Il compendio immobiliare in esame è vendibile in unico lotto.

8° Quesito:

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Nel vigente Piano Operativo, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 14/03/2019 e pubblicato sul BURT n. 42 del 16/10/2019, efficace il 15/11/2019, il fabbricato in esame ricade in zona TP.2 i tessuti urbani a prevalente funzione industriale-artigianale di edilizia pianificata, zona normata dall'art.77 delle NTA, con la seguente disciplina degli interventi; MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo, RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, realizzazione di nuova "Se" internamente alla sagoma dell'unità immobiliare anche con la

creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della SE esistente, con esclusione delle ipotesi di chiusura logge e porticati. Indipendentemente dalla SE esistente è ammesso l'incremento di mq 25 di SE;

RF Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con fedele ricostruzione a parità di SE;

RNF a parità di Se e SE sostituzione edilizia anche con ampliamento fino al 40% della Se esistente: tali interventi sono consentiti esclusivamente al fine di realizzare edifici con alte prestazioni energetiche di cui al D.Lgs n. 28/2011 ed al regolamento edilizio, migliorare il contesto ambientale circostante, la resilienza urbana, contribuire alla mitigazione delle isole di calore.

Gli interventi di sostituzione edilizia che interessano superfici comprese tra 2.000 mq e fino a 10.000 mq di Se esistente sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato.

NE di completamento con destinazione con destinazione industriale-artigianale nei lotti ineditati o parzialmente edificati aventi superficie minima di 500 mq non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, secondo i seguenti parametri:

altezza massima 7 mt e comunque non superiore alle altezze degli edifici latitanti, Se massima 800 mq, Rc massimo 50%.

AV.2 sono altresì consentiti interventi di addizione volumetrica limitatamente agli edifici con funzione industriale –artigianale da realizzarsi fuori sagoma fino al limite del 20% della Se esistente e comunque non oltre il limite massimo di rapporto di copertura del lotto del 70%, senza mutamento della destinazione d'uso se non per esigenze strettamente funzionali all'attività.

Sono consentiti sui manufatti pertinenziali;

Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ricostruzione edilizia conservativa, IP.1, Ip.2, IP.3 purchè la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica.

L'unità immobiliare ricade all'interno della fascia di rispetto autostradale (firenze-mare) di cui all'art. 136 D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto 300 mt di larghezza da ogni lato dell'autostrada Firenze –Mare.

9° Quesito:

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

Ai fini urbanistici si precisa che l'unità immobiliare, fa parte di fabbricati edificati in virtù di:
- Concessione edilizia n. 45939 di protocollo generale del 18/07/2002, p.e. 2162-2002, rilasciata in data 03/07/2003, ritirata in data 14/07/2003;

- Concessione edilizia costituente variante in corso d'opera n. 23693 di protocollo generale del 19/04/2004, p.e. 860-2004, rilasciata in data 11/11/2004, ritirata il giorno 22/11/2004 (per frazionamento);
- Variante in corso d'opera, ex art. 45 del RE n. 57024 di protocollo generale del 10/08/2006, p.e. 2821-2006;
- Denuncia di inizio attività edilizia n. 18938 di protocollo generale del 01/03/2007, p.e. 634-2007 per modifiche alla recinzione ed installazione di montacarichi;
- Denuncia di inizio attività edilizia n. 75485 di protocollo generale del 02/08/2007 p.e. 2561-2007 modifiche interne e realizzazione di soppalco metallico;
- Denuncia di inizio attività edilizia n. 134749 di protocollo generale del 29/10/2009, p.e. 2815 (realizzazione di tettoia a sbalzo);
- Variante ex art. 45 RE n. 141942 di protocollo generale del 12/11/2009 p.e. 2966-2009 (variante alle diae p.g. n° 18938/2007, p.e. 634-07 e diae n°75485/2007 p.e. 2561-07);
- Variante ex art. 45 RE n. 140283 di protocollo generale del 09/11/2010 p.e. 3034 (variante alla diae protocollo generale n° 141942/09 p.e. 28154-2009);
- C.I.L.A. per completamento recinzione del 26/07/2017 protocollo generale n°167854, p.e. 27976-2017;
- C.I.L.A. per opere interne al piano primo del 10/07/2018, protocollo generale n°129099, p.e. 2029-2018, comunicazione di fine lavori del 01/03/2019 protocollo generale n°39529.
- **Deposito della certificazione asseverata di agibilità n. 71731 del 02/05/2016, ABAG 161-2016.**

Da quanto emerso dal sopralluogo è stato accertato che lo stato dei luoghi corrisponde ai grafici visionati allegati alle pratiche edilizie ad eccezione di alcune opere interne non dichiarate e precisamente al piano terra nel locale lavorazione è stata realizzata parete in cartongesso con interposta apertura, parere che suddivide detto locale in due sezioni, l'altezza della medesima è di ml 2,75 circa, risulta inoltre in posizione diversa da quanto indicato nel grafico della variante finale del 2009, la posizione della scala metallica per l'accesso al soppalco, nonché lievi modifiche interne a carico del servizio igienico.

Tali modifiche possono essere sanate mediante c.i.l.a. tardiva, modificando l'altezza della tramezzatura in cartongesso ad una altezza non superiore a ml 2,50 come prevede il regolamento edilizio (altezza non superiore ml 2,50 non altera i rapporti areoilluminanti esistenti).

Si ritiene che il costo per tale adeguamento, comprensivo della sanzione amministrativa, diritti segreteria, oneri del tecnico per la predisposizione della pratica e quanto altro, ivi compreso l'adeguamento catastale, sia quantificabile in €. 4.000,00.

10° Quesito:

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

Per quanto attiene attestato di prestazione energetica APE, risulta certificazione del 22/09/14, depositato al Comune di Prato, protocollo 133387 del 06/10/2014, classe energetica "F", certificazione ad oggi scaduta.

11° 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; allegando, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Stante la conformità e caratteristiche del bene immobile si ritiene che il medesimo sia vendibile in un unico lotto.

12° Quesito:

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

Il compendio immobiliare risulta pignorato per la quota dell'intero, per la natura, e consistenza non può essere suddiviso in più lotti, pertanto vendibile in unico lotto.

13° Quesito:

accertare se l'immobile è libero o occupato e:

- *Se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L 21 marzo 1978 n.59, convertito in L. 18 maggio 1997 n. 191, qualora risultino contratti di locazione opponibili*
- *alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.*
Se l'immobile sia occupato, dal debitore (e dal suo nucleo familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento.
- *Se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Al momento del sopralluogo è stato rilevato che l'unità immobiliare è occupata dalla ditta [REDACTED] codice fiscale/partita iva [REDACTED] in virtù di contratto di locazione stipulato con il locatore (promittente acquirente) [REDACTED] con sede in Prato [REDACTED], in data 10/01/2017 per la durata di anni 6, con scadenza il 09/01/2023, rinnovato per la medesima durata, ad un canone annuo di €. 102.000,00, registrazione del contratto il 03/02/2017 serie 3T numero 876, Ufficio Provinciale di Prato. Proroga del contratto di locazione fino al 09/01/2029, inviata telematicamente all'Agenzie della Entrate in data 03/02/2023, protocollo 23020311003147883-000001. Risulta precedentemente contratto di comodato d'uso gratuito, comodante [REDACTED], comodatario [REDACTED] codice fiscale /partita iva [REDACTED], reg.to in data 01/08/2016 n. 3054 mod. 3, comodato con inizio in data 11/07/2016 e termine il 30/09/2016, pertanto contratto scaduto.

Si precisa che la [REDACTED] risulta promittente acquirente in virtù di quanto estrapolato dall'Agenzia delle Entrate, con nota di trascrizione Reg. Gen. n. 14451, Reg. Part. n. 9204 del 23/12/2006 preliminare di compravendita stipulato in data 22/12/2016 autenticato dal notaio Francesco Donnini rep. 34711 fascicolo 13253, con il quale la [REDACTED], promette di vendere il fabbricato in esame alla società N. [REDACTED] con sede in [REDACTED].

14° 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 (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad esempio oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge ect.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (diffonità urbanistico-catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);

A seguito delle verifiche ed accertamenti effettuati, non è emersa l'esistenza di vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità/indivisibilità, non risultano atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, pesi o limitazioni d'uso.

Ad eccezione delle servitù indicate in risposta al quesito n. 3, "formalità non pregiudizievoli", costituenti servitù a favore di SNAM, Gestione Impianti depurazione acque (G.I.D.A.), ENEL.

Sussiste inoltre Domanda Giudiziale in forma specifica, trascrizione Reg. Part. n. 9512, Reg. Gen. 14354 del 29/11/2021, soggetti a favore [REDACTED], contro [REDACTED].

Saranno a carico della procedura esecutiva gli oneri per la cancellazione del pignoramento e delle altre iscrizioni pregiudizievoli.

Si precisa inoltre che nel succitato atto di provenienza vengono indicate a carico del relativo acquirente le seguenti condizioni;

- 1) Il resede esclusivo pertinente l'unità immobiliare dovrà essere utilizzato esclusivamente come spazio di percorso e di manovra, ad eccezione delle aree destinate a verde o contrassegnate come aree a parcheggio nella planimetria allegata alla variante p.e. n. 860-2004;
- 2) Relativamente alla parti di suo comune (impianto antincendio condominiale, impianto di accumulo e allontanamento acque piovane compreso fogna e serbatoio, gruppo vani contatori e quadri condominiali, viale interno con tutti gli impianti in esso presenti come l'impianto di illuminazione) tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno divise in parti uguali fra i quattro edifici del comparto produttivo; la quota di (1/4) spettanza dell'edificio "C", di cui è parte l'immobile in oggetto, sarà ulteriormente suddivisa al cinquanta per cento (50%) tra le unità immobiliari a sinistra e quella di destra "C2";
- 3) La parte acquirente dovrà verificare la compatibilità delle attività che saranno effettivamente svolte nei locali dell'immobile in oggetto, con quelle previste ai fini della sicurezza antincendio, sia per il tipo di lavorazione che per i quantitativi massimi di materiali presenti in deposito (laboratorio con deposito di fibre tessili inferiori a cinquanta quintali (q.li 50).

15° 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, ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'unità immobiliare rientra nel condominio via Paronese 118, amministratore [REDACTED], da scheda ricevuta dal medesimo, risulta un insoluto di gestione ordinaria negli ultimi due anni che ammonta complessivamente in €. 2.127,50, la spesa media annua della gestione e spese ordinarie è compresa in un importo di €. 1.000,00/1.100,00, il condominio sta provvedendo alle spese ed oneri per la regolarizzazione dell'attività 73 ai fini dell'antincendio condominiale del comparto di cui né parte l'u.i.
Si fa presente che nelle note ricevute dall'amministratore viene indicata spesa per €. 3.126,09 relativa a spese legali per decreto ingiuntivo, decreto che alla data odierna non risulta oggetto di iscrizione ipotecaria.

16° Quesito:

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

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali di superficie e/o servitù pubbliche.

17° Quesito:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo

di stima. In particolare nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (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. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio);

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile:

Ambiente	Mq di superficie utile	Superficie di ragguaglio	Superficie utile commerciale
Piano terra laboratorio	Mq 742	1,00	Mq 742,00
Piano primo laboratorio	Mq 243	1,00	Mq 243,00
Soppalco	Mq 262	0,50	Mq 131,00
Resede di pertinenza	Mq 800	0,1036	Mq 82,90
Totale superficie convenzionale			Mq 1.198,90

La valutazione del bene immobile oggetto di esecuzione è stata effettuata adottando i criteri estimativi introdotti dagli *International Valuation Standards* (I.V.S.).

I criteri appena citati, già recepiti a partire dal 27/12/2006 dalla Banca d'Italia, sono stati "tradotti" nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari** edito in Italia da Tecnoborsa.

Alla redazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari hanno fattivamente collaborato vari Enti e Associazioni, tra i quali l'ABI (Associazione Bancaria Italiana), i Consigli Nazionali dei vari Ordini Professionali (Geometri, Architetti, Ingegneri, ecc.), l'UNI (Ente

Nazionale Italiano di Unificazione), il Ministero dello Sviluppo Economico, ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Tra i vari procedimenti estimativi contemplati nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari** quello che viene utilizzato nello specifico caso in esame è il “*Market Comparison Approach*” (comunemente definito con l'acronimo M.C.A.).

Detta metodologia estimativa (M.C.A.) si basa sul concetto della comparazione tra beni immobili simili ubicati nella stessa zona ed appartenenti allo stesso segmento di mercato (metodo del confronto di mercato) ma riesce, tramite procedimenti induttivi e matematici, a ridurre al minimo le differenze tra le varie caratteristiche del “soggetto di stima” ed i “soggetti comparabili” presi come riferimento quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, la differenza tra le superfici - principali ed accessorie - dei soggetti analizzati, il numero dei servizi igienici, ect.

In pratica, il “valore di stima atteso” determinato con il metodo dell'M.C.A. diventa un dato oggettivamente attendibile, in quanto riduce in modo sensibile, e con un procedimento matematico, tutte le diversità intrinseche proprie dei “soggetti comparabili” che caratterizzano il prezzo di ognuno di essi, ma non necessariamente quello dell'immobile da valutare.

Preme altresì evidenziare che le valutazioni eseguite secondo i canoni e le linee guida del **Codice delle Valutazioni Immobiliari**, si articolano e si compongono in diverse fasi, tutte riportate all'interno del **Rapporto di Valutazione** documento allegato alla presente relazione peritale d'Ufficio per costituirne parte integrante e sostanziale (Allegato n. 1).

Lo scrivente C.T.U., nel tentativo di rendere più immediata la lettura dell'elaborato peritale d'Ufficio, riporta di seguito la sintesi delle risultanze ottenute nel Rapporto di Valutazione appena citato.

Valore di stima atteso (cfr. **Rapporto di Valutazione – Allegato 1**) = **€. 1.242.000,00-**. (a cui corrisponde un valore unitario riferito a mq di superficie commerciale di €. 1035,94/mq).

Avuto riguardo del buono stato d'uso e manutenzione, lo scrivente ritiene comunque corretto ed opportuno applicare ai valori sopra determinati un ulteriore decremento percentuale del 10% in ragione della mancanza di garanzia in merito all'assenza di vizi occulti (cfr. art. 568 del c.p.c., secondo comma, così come modificato dal D.L. 27 giugno 2015 n. 83, poi convertito nella Legge 6 agosto 2015, n. 132), Pertanto:

Più probabile attuale valore di mercato dell'immobile =	€.	1.242.000,00	
Riduzione per scia in sanatoria	€.	4.000,00	
Riduzione spese quote spese condominiali da pagare	€.	2.127,50	
decremento percentuale per eventuali vizi occulti =	-10%		
€.	$1.238.000,00 \times (1 - 0,10) =$	€.	123.800,00
Valore		€.	1.114.200,00
discrezionalmente arrotondato ad		€.	1.115.000,00

Si precisa che è stato estrapolato dall'Agenzia delle Entrate, con nota di trascrizione Reg. Gen. n. 14451, Reg. Part. n. 9204 del 23/12/2006 preliminare di compravendita stipulato in data 22/12/2016 autenticato dal notaio Francesco Donnini rep. 34711 fascicolo 13253, con il quale la [REDACTED], promette di vendere il fabbricato in esame alla società “[REDACTED]” via [REDACTED], [REDACTED].

Descrizione riepilogativa della porzione immobiliare

Unico Lotto, composto da:

In Comune di Prato Via Paronese civico 118/1 unità immobiliare denominata "C2" avente destinazione produttiva (artigianale o industriale) sviluppantesi su due piani fuori terra oltre soppalco intermedio, e più precisamente;

Il piano terra comprende ampio locale ad uso lavorazione magazzino, un ufficio, oltre servizi igienico sanitari con antiwc, vano scale per l'accesso al soppalco ed al piano primo, ulteriore scala metallica per l'accesso al soppalco, vano montacarichi; Il soppalco è adibito a deposito, di altezza utile ml 2,40; Il piano primo, accessibile dal vano scala dipartentesi dal piano terreno comprende un locale destinato a magazzino e sala campionario, un vano ufficio, oltre servizio igienico sanitario con antibagno, un piccolo ripostiglio, un locale tecnico adiacente al montacarichi.

Costituisce pertinenza una resede esclusivo laterale e tergale destinata a parcheggio e percorso, sulla parte tergale insiste tettoia a sbalzo, oltre ad una fascia anteriore di ml 2,00 destinata a marciapiede il tutto per una superficie di mq 800, di cui mq 138 destinata a verde privato.

Confini:

Tre Immobiliare srl, Sem 54 srl, Farina edilizia srl, viabilità comune, s.s.a.

Identificazione catastale:

Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, ufficio provinciale-territorio, servizi catastali, catasto fabbricati, **foglio di mappa 73 particella 1593**, categoria D/7 r.c. €. 11.100,00, via Paronese n.118, p.T/1°

Valore da porre a base d'asta; **€ 1.115.000,00-.**

In virtù di quanto sopra esposto il C.T.U. ritiene, in fede, di aver espletato l'incarico affidatogli.

Prato 23/04/2025

Il C.T.U.
Geom. Marco Gori

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®