

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

Ill.mo G.E. Dott. Enrico Capanna

Esecuzione Immobiliare n° 98/2024 (riunita alla n° 120/2024)

Promossa da: MARTE SPV S.r.l. con sede a Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1,
cod. fisc. e numero di iscrizione nel Registro delle imprese di Treviso
P.IVA di gruppo n.

rappresentata dall'Avv. _____ i, cod. fisc.

Promossa da: Condominio 030 I _____ con sede in Prato (PO), via Strozzi n. 136/142 – via
Filicaia n. 12/16, cod. fisc.

rappresentata dall'Avv. _____ cod. fisc.

Intervenuti: _____, cod. fisc., _____, cod. fisc., _____, cod. fisc.

_____ cod. fisc.
rappresentati e difesi dall' Avv. _____, cod. fisc. I

Contro: _____

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Relazione Tecnica
R.G.E. 98-2024(riunita alla n° 120/2024)

La sottoscritta Arch. Tiradritti Paola, nata a Perugia (PG) il 19 ottobre 1966, con studio in Prato, via Francesco Ferrucci n.c. 71, in data 24 ottobre 2024 veniva nominata perito, nella procedura R.G. 98/2024 ed in data 29 ottobre 2024 comunicava con deposito tramite pct l'accettazione dell'incarico.

In data 24 gennaio 2025 veniva comunicata la riunione a procedimento della R.G. 120/2024 con la R.G. 98/2024.

In data 18 febbraio 2025, vista la riunione dei procedimenti come sopra descritto, la sottoscritta presentava istanza di proroga di 60 giorni per la comparizione all'udienza fissata. Detta istanza, veniva accolta in data 19 febbraio 2025 dal G.E. dott. Enrico Capanna, con rinvio dell'udienza alla data del 22 maggio 2025.

Per poter esperire nel miglior modo possibile i compiti assegnatomi, in ragione della posizione geografica degli immobili oggetto di esecuzione e per poter periziare la migliore valutazione possibile, si è ritenuto di suddividere i beni pignorati in n° 2 lotti, come di seguito descritti, inizialmente afferenti rispettivamente:

- LOTTO 1 all'R.G.E. 98/2024;
- LOTTO 2 all'R.G.E. 120/2024.

LOTTO 1

- unità immobiliare a destinazione civile abitazione posta in Località Bellosguardo n.c. 37, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 856;
- appezzamenti di terreno, nel loro insieme costituenti pertinenza e corredo dell'unità immobiliare a destinazione civile abitazione, identificati al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particelle 792, 794 e 796.

LOTTO 2

- unità immobiliare a destinazione civile abitazione posta in via Filippo Strozzi n.c. 140, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 256;

- unità immobiliare a destinazione autorimessa posta al piano interrato, in via Filippo Strozzi n.c. 134/3, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 68;
- unità immobiliare a destinazione posto auto disabili, al piano interrato, posta in via Filippo Strozzi n.c. 134/3, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 95, per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113;
- unità immobiliare a destinazione posto auto disabili, al piano interrato, posta in via Filippo Strozzi n.c. 134/3, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 96, per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113;
- unità immobiliare a destinazione posto auto disabili, al piano interrato, posta in via Filippo Strozzi n.c. 134/3, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 100, per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113;
- unità immobiliare a destinazione posto auto disabili, al piano interrato, posta in via Filippo Strozzi n.c. 134/3, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 107, per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113;
- unità immobiliare a destinazione posto auto disabili, al piano interrato, posta in via Filippo Strozzi n.c. 134/3, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 111, per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113.

Inizio operazioni peritali e sopralluoghi

LOTTO 1

Io sottoscritta Arch. Tiradritti Paola, stabilivo in concerto con il Custode, ISVEG di Prato, l'inizio delle operazioni peritali il giorno giovedì 8 novembre 2024 inviando comunicazione scritta per raccomandata a/r al soggetto esecutato, per effettuare il sopralluogo in data martedì 26 novembre 2024 alle ore 10:00 (**L1_ALL_1-Avviso_Raccomandata**).

Per la data del sopralluogo, eseguito con il Geom. Trappoloni Alessio incaricato di ISVEG, non è stato possibile visionare l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, in quanto né l'esecutato, né altra persona nella di lui vece, si presentavano sul luogo del sopralluogo (**L1_ALL_2-Verbale_Sopralluogo**).

Veniva inviata il giorno 12 dicembre 2024, una nuova comunicazione scritta per raccomandata a/r al soggetto esecutato, per effettuare il sopralluogo in data mercoledì 8 gennaio 2025 alle ore 10:00 (**L1_ALL_3-Avviso_Raccomandata**).

Alla nuova data fissata, né l'esecutato né nessun'altra persona nella di lui vece, si presentavano sul luogo del sopralluogo, pertanto si procedeva all'accesso forzato tramite rottura e sostituzione della serratura del cancello di ingresso al lotto e tramite rottura e sostituzione delle serrature delle porte di ingresso all'unità a destinazione residenziale e dell'unità ad uso residenziale e si procedeva quindi a visionare i beni pignorati (**L1_ALL_4-Verbale_Sopralluogo**).

Ho compiuto inoltre le ricerche necessarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, l'Ufficio del Territorio di Prato e l'Archivio Generale delle Pratiche Edilizie del Comune di Vaiano, reperendo tutti i dati possibili per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

LOTTO 2

Io sottoscritta Arch. Tiradritti Paola, stabilivo in concerto con il Custode, ISVEG di Prato, l'inizio delle operazioni peritali il giorno martedì 4 febbraio 2025 inviando comunicazione scritta per raccomandata a/r al soggetto esecutato, per effettuare il sopralluogo in data martedì 25 febbraio 2025 ore 15:00 (**L2_ALL_1-Avviso_Raccomandata**).

Per la data del sopralluogo, eseguito con il Geom. Marco di Paolo incaricato di ISVEG, è stato possibile visionare solamente l'unità immobiliare a destinazione civile abitazione, mentre non è stato possibile visionare l'autorimessa e i posti auto per disabili, poiché l'accesso al piano seminterrato era precluso da un bandone sulla rampa carrabile di ingresso e da una porta chiusa a chiave nel vano scala condominiale (**L2_ALL_2-Verbale_Sopralluogo**).

Per procedere all'ispezione delle rimanenti unità immobiliari, veniva pertanto intimato ad uno degli utilizzatori dell'immobile, il sig. Hassan Ahmed, di provvedere a comunicare al soggetto esecutato che un secondo tentativo di accesso veniva fissato per la data 19-marzo 2025. Ulteriore comunicazione cartacea

veniva inoltre affissa al portone di accesso al piano interrato, posto nel vano scala condominiale (**L2_ALL_3-Comunicazione_Sopralluogo**).

Alla nuova data fissata, grazie alla presenza dell'amministratore del condominio in possesso delle chiavi del portone di accesso al piano interrato, posto nel vano scala condominiale, si procedeva a visionare i posti auto per disabili e poiché né l'esecutato né nessun'altra persona nella di lui vece, si presentavano sul luogo del sopralluogo, si procedeva all'accesso forzato dell'autorimessa tramite rottura e sostituzione della serratura di accesso del bandone (**L2_ALL_4-Verbale_Sopralluogo**).

Ho compiuto inoltre le ricerche necessarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, l'Ufficio del Territorio di Prato e l'Archivio Generale delle Pratiche Edilizie del Comune di Prato, reperendo tutti i dati possibili per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

QUESITO 1

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;

RISPOSTA 1

LOTTO 1

La sottoscritta dà atto della presenza nel fascicolo, della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Maria Landolfo, del 17/10/2024 (**L1_ALL_5-Certificazione_Notarile**).

Si specifica che tale certificazione notarile è antecedente a:

- ISCRIZIONE del 20/02/2025 - Registro Particolare 368 Registro Generale 1826 Pubblico ufficiale GALDO GENNARO Repertorio 96350/16595 del 17/03/2005 (**L1_ALL_9-Ispezione_Ipotecaria**);
- TRASCRIZIONE del 20/03/2025 - Registro Particolare 2260 Registro Generale 3166 Pubblico ufficiale GALDO GENNARO Repertorio 96349 del 17/03/2005 (**L1_ALL_9-Ispezione_Ipotecaria**).

LOTTO 2

La sottoscritta dà atto di aver ricevuto tramite PEC in data 27/01/2025, dall'ufficio Cancelleria del Tribunale di Prato, la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Cosimo Marchi, del 23/12/2024 (**L2_ALL_5-Certificazione_Notarile**).

QUESITO 2

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

RISPOSTA 2

In risposta al primo capoverso, è stata acquisita la seguente documentazione:

- Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (**ALL_1-Certificato_Residenza_Famiglia**);
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni e regime patrimoniale di separazione dei beni (**ALL_2-Estratto_Matrimonio**).

LOTTO 1

Ai fini della verifica della titolarità del diritto reale pignorato e della continuità delle trascrizioni dei beni pignorati in capo al soggetto esecutato, fino all'atto di provenienza ultraventennale, si rileva che i suddetti immobili risultano di proprietà di

per la quota di 1/1 di piena proprietà, a lui pervenuti in virtù di:

- acquisto da I nato a PRATO il e da I A nata a VIETRI DI POTENZA il in virtù di atto di compravendita per notar GALDO GENNARO del 17/03/2005, rep. 96349/16594, trascritto presso la Conservatoria di Prato addì 24/03/2005 ai nn. 3874/2163.

Sono pervenuti ai suindicati e in virtù di:

- trascrizione del 20/03/2025 - Registro Particolare 2260 Registro Generale 3166 Pubblico ufficiale Repertorio 96349 del 17/03/2005; ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE

TACITA DI EREDITA';

- successione legale di I nato a CAMPAGNA il e deceduto il 29/01/2003, giusta denuncia num. 88 vol. 688, trascritta presso la Conservatoria di Prato addì 02/07/2003 ai nn. 8900/4989 con la quale ricevono la quota di 1/4 di piena proprietà ciascuno;
- atto di compravendita per notar del 07/11/1983, trascritto presso la Conservatoria di Prato addì 01/12/1983 ai nn. 6620/4521 con il quale I acquistano la quota di 1/2 di Piena Proprietà ciascuno degli immobili riportati al catasto terreni al foglio 20 p.lla 792, p.lla 794 di mq. 5.590 e p.lla 796 da I nata a ORUNE il 14/03/1910, da nata a ORUNE il 19/03/1939, da I nata a ORUNE il 06/04/1943, da I nata a PATTADA il 08/01/1949, da I nato a ORUNE il 12/02/1946, da I nata a PATTADA il 23/01/1951 e da I nato a ORUNE il 16/10/1936;

È stata acquisita la seguente documentazione:

- Atto di compravendita del 17/03/2005 rep. n. 96349/16594, Notaio Galdo Gennaro Sede Prato (PO), trascritto il 24/03/2005 nn. 3874/2163 (**L1_ALL_6-Atto_Provenienza_2005**);
- Certificato di denunciata Successione del 27/05/2003 rep. n. 88/688, trascritto il 02/07/2003 ai nn. 8900/4989 (**L1_ALL_7- Successione _2003**);
- Atto di compravendita del 07/11/1983 rep. n. 84862/35314, Notaio Balestri Ugo Sede Prato (PO), trascritto il 01/12/2003 nn. 6620/4521 (**L1_ALL_8-Atto_Provenienza_1983**).

LOTTO 2

Ai fini della verifica della titolarità del diritto reale pignorato e della continuità delle trascrizioni dei beni pignorati in capo al soggetto esecutato, fino all'atto di provenienza ultraventennale, si rileva che i suddetti immobili risultano di proprietà di

per la quota di 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari a destinazione civile abitazione ed autorimessa e per la quota pari ad 1/113 delle unità immobiliari a destinazione posto auto, a lui pervenuti in virtù di:

- acquisto dalla società I in forza di atto di compravendita ai rogiti del notaio Giuseppe Antonio La Gamba di Prato in data 29 luglio 2002, repertorio n. 70328, trascritto a Prato il 2 agosto 2002 al n. 5560 di registro particolare.

È stata acquisita la seguente documentazione:

- Atto di compravendita del 29/07/2002 rep. n. 70.328, Notaio Giuseppe Antonio La Gamba Sede Prato (PO), trascritto il 02/08/2002 n. 5560 di registro particolare (**L2_ALL_6-Atto_Provenienza_2002**);

QUESITO 3

3) *acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento.*

fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.), indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;

LOTTO 1

RISPOSTA 3

In ordine a quanto richiesto nel quesito, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Registro Particolare 368 Registro Generale 1826 Pubblico Ufficiale GALDO GENNARO rep. 96350/16595 del 17/03/2005 - Iscrizione n. 1028 del 2005.
 - * gravante su unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 856;
 - * gravante su unità immobiliare censita al N.C.T. del comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 792;
 - * gravante su unità immobiliare censita al N.C.T. del comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 794;
 - * gravante su unità immobiliare censita al N.C.T. del comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 796.
- Trascrizione del 20/03/2025 - Registro Particolare 2260 Registro Generale 3166 Pubblico ufficiale GALDO GENNARO Repertorio 96349 del 17/03/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
 - * gravante su unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 856;
 - * gravante su unità immobiliare censita al N.C.T. del comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 792;
 - * gravante su unità immobiliare censita al N.C.T. del comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 794;
 - * gravante su unità immobiliare censita al N.C.T. del comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 796.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Prato in data 20 dicembre 2024 al n. 13843 R.G. ed al n. 9979 di R.P., a favore di CONDOMINIO 030 LA TORRACA, con sede in Prato, codice fiscale 92061170483 e contro emesso da UNEP presso Tribunale di Prato in data 11 novembre 2024, repertorio n. 2759.
 - * gravante su unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 856.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Prato il 15/10/2024 ai nn. 10883/7816 emesso dal Tribunale di PRATO e notificato il 05/09/2024 contro a favore MARTE SPV SRL con sede in CONEGLIANO.
 - * gravante su unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 856;
 - * gravante su unità immobiliare censita al N.C.T. del comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 792;
 - * gravante su unità immobiliare censita al N.C.T. del comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 794;
 - * gravante su unità immobiliare censita al N.C.T. del comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 796.
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Prato il 15/02/2023 ai nn. 1677/285 emesso dal Tribunale di PRATO il 29/11/2013 per EURO 8.000,00 a garanzia di EURO 4.870,45 contro a favore E con sede in VAIANO, il quale elegge domicilio in VIA BELLOSQUARDO - VAIANO (PO).

LOTTO 2

In ordine a quanto richiesto nel quesito, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione del 02/08/2002 – Registro Particolare 5560 Registro Generale 10057 Pubblico ufficiale La Gamba Giuseppe Repertorio n. 70328 del 29 luglio 2002, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato in data 6 agosto 2014, repertorio n. 3407/1, dell'importo di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), di cui euro 7.178,75 (settemilacentosettantotto virgola settantacinque) in linea capitale, iscritta a Prato in data 21 novembre 2014 al n. 9867 R.G. ed al n. 1507 di R.P., a favore di _____ nato a Prato il 12 febbraio 1973, codice fiscale _____, nato a Prato il giorno 8 agosto 1958, codice fiscale _____, nato a Prato il 1° gennaio 1968, codice fiscale _____ e contro _____, nata a Prato il 26 giugno 1961, codice fiscale _____
 - * gravante su unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 256;
 - * gravante su unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 68.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Prato in data 11 gennaio 2018, repertorio n. 4110/2017, dell'importo di euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero), di cui euro 3.305,83 (tremilatrecentocinque virgola ottantatré) in linea capitale, iscritta a Prato in data 6 dicembre 2018 al n. 14391 R.G. ed al n. 2702 di R.P., a favore di "I" _____ e contro _____
 - * gravante su unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 256.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Prato in data 13 febbraio 2019, repertorio n. 314/2019, dell'importo di euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), di cui euro 1.875,72 (milleottocentosettantacinque virgola settantadue) in linea capitale, iscritta a Prato in data 5 marzo 2019 al n. 2900 R.G. ed al n. 511 di R.P., a favore di "L" _____ con sede in Prato, codice fiscale _____ e contro _____
 - * gravante su unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 256.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Prato in data 13 febbraio 2019, repertorio n. 315/2019, dell'importo di euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), di cui euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) in linea capitale, iscritta a Prato in data 5 marzo 2019 al n. 2901 R.G. ed al n. 512 di R.P. a favore di _____ nato a Prato il 14 giugno 1954, codice fiscale _____ e contro _____
 - * gravante su unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 256.
- Ipoteca derivante da verbale di separazione omologato emessa dal Tribunale di Prato in data 6 febbraio 2019, repertorio n. 886, dell'importo di euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero), iscritta a Prato il 21 marzo 2022 al n. 3351 R.G. ed al n. 662 R.P., a favore di _____, nata a Prato il giorno 11 dicembre 1962, codice fiscale _____
 - * gravante su unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 256;
 - * gravante su unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 68.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Prato in data 29 novembre 2013, repertorio n. 5460/2013, dell'importo di euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero), di cui euro 4.870,45 (quattromilaottocentosettanta virgola quarantacinque) in linea capitale, iscritta a Prato in data 15 febbraio 2023 al n. 1677 R.G. ed al n. 285 di R.P., a favore di _____, con sede in Vaiano (PO), codice fiscale _____ e contro _____
 - * gravante su unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 256;
 - * gravante su unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 68.

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Prato in data 20 dicembre 2024 al n. 13843 R.G. ed al n. 9070 ai P.D. a favore di _____, con sede in Prato, codice fiscale _____, emesso da UNEP presso Tribunale di Prato in data 11 novembre 2024, repertorio n. 2759.

- * gravante su unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 256;
- * gravante su unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 68;
- * gravante unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 95, per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113;
- * gravante unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 96, per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113;
- * gravante unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 100, per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113;
- * gravante unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 107, per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113;
- * gravante unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 111, per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113.

Inoltre è stata acquisita la seguente documentazione:

- Ispezione Ipotecaria per soggetto (ALL_3-Ispezione_Ipotecaria);
- Ispezione Ipotecaria per immobile foglio 36, particella 934, subalterno 256 (L2_ALL_7-Ispezione_Ipotecaria);
- Ispezione Ipotecaria per immobile foglio 36, particella 934, subalterno 68 (L2_ALL_8-Ispezione_Ipotecaria);
- Ispezione Ipotecaria per immobile foglio 36, particella 934, subalterno 95 (L2_ALL_9-Ispezione_Ipotecaria);
- Ispezione Ipotecaria per immobile foglio 36, particella 934, subalterno 96 (L2_ALL_10-Ispezione_Ipotecaria);
- Ispezione Ipotecaria per immobile foglio 36, particella 934, subalterno 100 (L2_ALL_11-Ispezione_Ipotecaria);
- Ispezione Ipotecaria per immobile foglio 36, particella 934, subalterno 107 (L2_ALL_12-Ispezione_Ipotecaria);
- Ispezione Ipotecaria per immobile foglio 36, particella 934, subalterno 111 (L2_ALL_13-Ispezione_Ipotecaria).

QUESITO 4

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

RISPOSTA 4

LOTTO I

Al N.C.E.U. ed al N.C.T. del Comune di Vaiano i beni oggetto di esecuzione del presente lotto, risultano così censiti:

- unità immobiliare a destinazione civile abitazione posta in Località Bellosguardo n.c. 37, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 856, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 60 mq, escluso aree scoperte 41 mq, rendita euro 351,19;

- appezzamento di terreno indenticato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 792, qualità bosco misto, classe 2, superficie 470 mq, reddito dominicale euro 0,41, reddito agrario euro 0,07;
- appezzamento di terreno indenticato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 794, qualità bosco misto, classe 2, superficie 4690 mq, reddito dominicale euro 4,12, reddito agrario euro 0,73;
- appezzamento di terreno indenticato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 796, qualità seminativo, classe 4, superficie 1530 mq, reddito dominicale euro 2,37, reddito agrario euro 2,77.

È stata acquisita la seguente documentazione:

- Estratto Mappa Catastale (**L1_ALL_13-Estratto_Mappa_Catastale**);
- Visura Catastale foglio di mappa 20, particella 856 (**L1_ALL_14-Visura_Catastale**);
- Visura Catastale foglio di mappa 20, particella 792 (**L1_ALL_15-Visura_Catastale**);
- Visura Catastale foglio di mappa 20, particella 794 (**L1_ALL_16-Visura_Catastale**);
- Visura Catastale foglio di mappa 20, particella 796 (**L1_ALL_17-Visura_Catastale**);
- Planimetria Catastale foglio di mappa 20, particella 856 (**L1_ALL_18-Planimetria_Catastale**);
- Certificato di Destinazione Urbanistica foglio di mappa 20, particelle 792, 794, 796, 856 (**L1_ALL_19-CDU**).

LOTTO 2

Al N.C.E.U. del Comune di Prato i beni oggetto di esecuzione del presente lotto, risultano così censiti:

- unità immobiliare a destinazione civile abitazione posta in via Filippo Strozzi n.c. 140, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 256, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 50 mq, escluso aree scoperte 48 mq, rendita euro 340,86;
- unità immobiliare a destinazione autorimessa posta in via Filippo Strozzi n.c. 134/3, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 68, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, superficie catastale 19 mq, rendita euro 117,13;
- unità immobiliare a destinazione posto auto posta in via Filippo Strozzi n.c. 134/3, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 95, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale 23 mq, rendita euro 93,84, per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113 - non risulta la giusta intestazione poiché non presente il nome
- unità immobiliare a destinazione posto auto posta in via Filippo Strozzi n.c. 134/3, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 96, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie catastale 29 mq, rendita euro 118,32, per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113 - non risulta la giusta intestazione poiché non presente il nome
- unità immobiliare a destinazione posto auto posta in via Filippo Strozzi n.c. 134/3, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 100, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, superficie catastale 25 mq, rendita euro 102,00, per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113 - non risulta la giusta intestazione poiché non presente il nome
- unità immobiliare a destinazione posto auto posta in via Filippo Strozzi n.c. 134/3, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 107, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale 23 mq, rendita euro 93,84, per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113 - non risulta la giusta intestazione poiché non presente il nome
- unità immobiliare a destinazione posto auto posta in via Filippo Strozzi n.c. 134/3, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 111, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale 20 mq, rendita euro 81,60, per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113 - non risulta la giusta intestazione poiché non presente il nome

È stata acquisita la seguente documentazione:

- Estratto Mappa Catastale (**L2_ALL_14-Estratto_Mappa_Catastale**);
- Visura Catastale foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 256 (**L2_ALL_15-Visura_Catastale**);
- Visura Catastale foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 68 (**L2_ALL_16-Visura_Catastale**);

- Visura Catastale foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 95 (L2_ALL_17-Visura_Catastale);
- Visura Catastale foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 96 (L2_ALL_18-Visura_Catastale);
- Visura Catastale foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 100 (L2_ALL_19-Visura_Catastale);
- Visura Catastale foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 107 (L2_ALL_20-Visura_Catastale);
- Visura Catastale foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 111 (L2_ALL_21-Visura_Catastale);
- Planimetria Catastale foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 256 (L2_ALL_22-Planimetria_Catastale);
- Planimetria Catastale foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 68 (L2_ALL_23-Planimetria_Catastale);
- Elenco Immobili foglio di mappa 36, particella 934 (L2_ALL_24-Elenco_Immobili);
- Elaborato Planimetrico foglio di mappa 36, particella 934 (L2_ALL_25-Elaborato_Planimetrico).

QUESITO 5

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

RISPOSTA 5

LOTTO 1

Dalla lettura congiunta dell'atto di pignoramento unitamente alla verifica della documentazione catastale, risulta corretta l'individuazione dei beni.

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano:

- civile abitazione indipendente, identificata al N.C.E.U. del comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 856, sviluppata su di un unico livello al piano terra oltre locale ripostiglio esterno staccato dall'abitazione (che è stato spostato in posizione diversa da quella originale). Fa parte dell'unità immobiliare anche il resede di proprietà che attornia la stessa su tutti i lati, direttamente connesso alla strada privata di accesso all'immobile al n.c. 37 località Bellosguardo;
- appezzamenti di terreno identificati al N.C.T. del comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particelle 792, 794 e 796 costituenti estensione del resede di pertinenza dell'unità immobiliare a destinazione civile abitazione di cui al punto sopra.

Si ritiene che i dati indicati nel pignoramento consentano univocamente l'individuazione dei beni.

LOTTO 2

Dalla lettura congiunta dell'atto di pignoramento unitamente alla verifica della documentazione catastale, risulta corretta l'individuazione dei beni.

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano:

- appartamento per civile abitazione, identificato al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 256 posto al piano secondo di un più ampio edificio condominiale, accessibile da vano scala a comune con altre unità, posto al numero civico 140 di via Filippo Strozzi;
- autorimessa, identificata al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 68 posta al piano interrato di un più ampio edificio condominiale, accessibile da vano scala a comune con altre unità, posto al numero civico 140 di via Filippo Strozzi o da rampa e da area di manovra condominiale poste al numero civico 134/3 di via Filippo Strozzi;
- diritto di proprietà per la quota di un 1/113 di posto auto per disabili, identificato al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 95 posto al piano interrato di un più ampio edificio condominiale, accessibile da vano scala a comune con altre unità posto al numero civico 140 di via Filippo Strozzi o da rampa e da area di manovra condominiale poste al numero civico 134/3 di via Filippo Strozzi;

- diritto di proprietà per la quota di un 1/113 di posto auto per disabili, identificato al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 96 posto al piano interrato di un più ampio edificio condominiale, accessibile da vano scala a comune con altre unità posto al numero civico 140 di via Filippo Strozzi o da rampa e da area di manovra condominiale poste al numero civico 134/3 di via Filippo Strozzi;
 - diritto di proprietà per la quota di un 1/113 di posto auto per disabili, identificato al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 100 posto al piano interrato di un più ampio edificio condominiale, accessibile da vano scala a comune con altre unità posto al numero civico 140 di via Filippo Strozzi o da rampa e da area di manovra condominiale poste al numero civico 134/3 di via Filippo Strozzi;
 - diritto di proprietà per la quota di un 1/113 di posto auto per disabili, identificato al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 107 posto al piano interrato di un più ampio edificio condominiale, accessibile da vano scala a comune con altre unità posto al numero civico 140 di via Filippo Strozzi o da rampa e da area di manovra condominiale poste al numero civico 134/3 di via Filippo Strozzi;
 - diritto di proprietà per la quota di un 1/113 di posto auto per disabili, identificato al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 111 posto al piano interrato di un più ampio edificio condominiale, accessibile da vano scala a comune con altre unità posto al numero civico 140 di via Filippo Strozzi o da rampa e da area di manovra condominiale poste al numero civico 134/3 di via Filippo Strozzi.
- Relativamente ai posti auto per disabili di proprietà per la quota di 1/113, non risulta la giusta intestazione poiché non presente il nome
- Questo probabilmente per carenze di voltare.
- Si ritiene che i dati indicati nel pignoramento consentano univocamente l'individuazione dei beni.

QUESTITO 6

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

RISPOSTA 6

LOTTO 1

Nel comune di Vaiano (PO), da strada privata, che si dirama da via di Rilaio, al civico 37 in Località Bellosguardo, si accede tramite due cancelli, uno carrabile e uno pedonale, all'area recintata individuata dalle quattro particelle oggetto di esecuzione. All'interno della proprietà troviamo un'unità a destinazione civile abitazione, una struttura in pietra ad uso civile abitazione, vari annessi pertinenziali, un ripostiglio per alloggiamento gruppo elettrogeno, vari materiali di rifiuto.

1) Descrizione di unità immobiliare a destinazione civile abitazione

Unità immobiliare indipendente a destinazione civile abitazione, sviluppata su di un unico livello al piano terra.

L'abitazione dotata di controsoffitto con altezza interna pari a 2,10 m. risulta composta da ingresso/soggiorno, due camere, bagno e veranda in parte delimitata da infissi. Le strutture verticali e orizzontali sono costituite da pannellature prefabbricate tipo sandwich, rivestite internamente con lasure di cartongesso. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle ceramiche. I pavimenti interni sono in materiale plastico tipo "linoleum", mentre quelli esterni della veranda sono in ceramica. Le porte interne ed il portoncino di accesso all'unità sono in metallo, così come le finestre ed i sistemi di oscuramento costituiti da persiane. L'unità risulta sprovvista di sistema di riscaldamento.

L'abitazione, si presenta in pessimo stato di manutenzione.

2) Descrizione di struttura in pietra ad uso civile abitazione

Edificio indipendente, libero su quattro lati, utilizzato, per dotazioni e caratteristiche, come civile abitazione. L'accesso all'edificio avviene per mezzo di una porta prospiciente un lastricato collegato, per mezzo di una scala, al resede dell'abitazione di cui al punto 1) posta ad una quota più alta. L'edificio internamente risulta composto da un locale ad uso cucina/pranzo, un bagno e, collegato per mezzo di scala interna in legno/acciaio, un soppalco. Le altezze interne risultano variabili in ragione della natura della copertura del tipo a capanna.

Le strutture verticali sono in pietra facciavista. La copertura è costituita da travetti in legno con soprastante tavole in cotto e manto di copertura in coppi e tegole.

La pavimentazione interna è costituita da mattonelle in cotto.

L'unica porta interna di accesso al bagno è in legno, mentre sono in acciaio il portone di ingresso e le finestre. L'edificio è riscaldato per mezzo di una stufa a legna posta nel locale cucina/pranzo. L'apporto di acqua calda sanitaria in bagno ed in cucina è garantito da un boiler installato sulla facciata esterna tergale.

Esternamente all'edificio si trova un ampio terrazzo in cotto che è il lastrico solare di un locale ripostiglio a quota più bassa, seminterrato, con accesso dall'esterno, collegato all'edificio in pietra da scale ed un percorso pedonale lastricato. Terrazzo e percorsi pedonali sono delimitati da muretti con altezza variabile e soprastante ringhiera in ferro.

Il locale ripostiglio, sottostante il lastrico, costituito da un unico locale con altezza interna pari a 2,40 m ha struttura portante in cemento armato e risulta finito sia internamente che esternamente con intonaco al civile. La pavimentazione è in cotto. Il portone di ingresso e la finestra sono in legno. Risulta sprovvisto di qualsiasi impianto ed utenza.

A quota più alta, su area lastricata, si trova un gazebo privo di copertura e un camino prefabbricato.

L'edificio comprensivo dei relativi spazi esterni sopra descritti e del ripostiglio, si presenta in buono stato di manutenzione.

3) Descrizione degli annessi pertinenziali

All'interno del lotto sono presenti i seguenti annessi e manufatti:

- casetta prefabbricata in legno su platea di appoggio in cemento con soprastante pavimentazione in pietra. La struttura del prefabbricato è costituita da pilastri/travetti in legno e pareti e solaio di copertura di perline in legno. Il manto di copertura è costituito da finti coppi e tegole in PVC. La casetta prefabbricata si presenta in buono stato di manutenzione e risulta sprovvista di qualsiasi impianto ed utenza;
- baracca per ricovero animali, realizzata in pannelli di legno/obs, con copertura in legno protetta da guaina; tettoia per il rimessaggio attrezzi sostenuta da una struttura di tubi innocenti con soprastante copertura in lamiera grecata;
- locale sbratto, posto a tamponamento tra la facciata esposta a sud della sopradetta abitazione prefabbricata e il terreno a quota più elevata. L'involucro esterno è costituito da pareti in legno truciolato, una parete in muratura controterra e coperture ad onduline. Addossato allo stesso è presente un ulteriore box in lamiera con canna fumaria uscente in copertura.

4) Descrizione ripostiglio per alloggiamento gruppo elettrogeno

Locale tecnico per alloggiamento impianti, costituito da struttura in muratura intonacata realizzata contro terra, con portone in acciaio e piccola feritoia per passaggio aria e luce.

5) Descrizione del terreno/lotto di pertinenza

Appezamento di terreno, con andamento irregolare e distribuito su più quote e livelli, per la maggior parte inerbito. Il lotto oggetto di esecuzione risulta intercluso su ogni lato da recinzioni realizzate con rete a maglia sciolta con pali direttamente infissi nel terreno e/o con muretti bassi con soprastante rete a maglia sciolta. I terrazzamenti e i terrapieni, sono contenuti a valle, in parte, da muri a retta realizzati in pietra. Sul perimetro del lotto e a piccole macchie sparse all'interno dello stesso si rileva la presenza di numerose specie arbustive, cespugliose e arboree tra cui alcune da frutto. Nel lotto insiste un pozzo artesiano per la captazione delle acque.

6) Descrizione materiali di rifiuto

In più punti del lotto si trovano accumulati vari materiali edili e di scarto, rifiuti ed attrezzature, in stato di abbandono e ricoperti da vegetazione. Sono visibili betoniere, transenne, cariole, scalei, assi di legno, porzioni

di lamiere e pannelli sandwich, sacchi di cemento e/o intonaco, tubazioni e forassiti, biciclette e anche un autocarro. Non è escluso che possa essere presente tra i rifiuti qualche porzione di lastra in cemento amianto.

Per una migliore comprensione e visione dei beni, si allega inserto fotografico (**L1_ALL_20-Documentazione_Fotografica**) e pianta di rilievo dell'unità immobiliare a destinazione civile abitazione e dell'edificio in pietra ad uso civile abitazione (**L1_ALL_25-Pianta_Rilievo**).

Ubicazione

La strada privata collinare, che permette l'accesso ad un piccolo raggruppamento di abitazioni, denominato "località Bellosguardo", è raggiungibile da "via di Rilaio", che collega la S.R. 325 (sul cui percorso sono collocati i centri abitati della Briglia, Vaiano, Vernio) e la "via di Cantagallo" (sul cui percorso sono collocati i centri abitati di Figline, Schignano, Migliana).

Consistenza

La superficie dei terreni è pari a 6.690 mq.

La superficie utile dell'unità immobiliare a destinazione civile abitazione è pari a:

- superficie calpestabile interna dell'abitazione, circa 28,00 mq;
- superficie calpestabile della veranda, circa 16,30 mq;

La superficie del resede di pertinenza dell'abitazione è pari a 930 mq.

Confini

Proprietà E

Dati catastali:

- unità immobiliare a destinazione civile abitazione identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 856, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 60 mq, escluso aree scoperte 41 mq, rendita euro 351,19, Località Bellosguardo Piano T;
- appezzamento di terreno indentificato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 792, qualità bosco misto, classe 2, superficie 470 mq, reddito dominicale euro 0,41, reddito agrario euro 0,07;
- appezzamento di terreno indentificato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 794, qualità bosco misto, classe 2, superficie 4690 mq, reddito dominicale euro 4,12, reddito agrario euro 0,73;
- appezzamento di terreno indentificato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 796, qualità seminativo, classe 4, superficie 1530 mq, reddito dominicale euro 2,37, reddito agrario euro 2,77.

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, sezione Fabbricati e sezione Terreni del Comune di Vaiano, le particelle risultano giustamente intestate al soggetto esecutato.

LOTTO 2

Descrizione di unità immobiliare a destinazione civile abitazione

Unità immobiliare a destinazione civile abitazione, facente parte di un più ampio complesso immobiliare a destinazione prevalentemente residenziale, accessibile da vano scala a comune, posto al numero civico 140 di via Filippo Strozzi nel Comune di Prato (PO), raggiungibile da corte a comune prospiciente la stessa via Filippo Strozzi.

L'appartamento, con altezza interna pari a ca. 2,70 m. risulta internamente così composto: soggiorno ed angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e piccolo terrazzo che si affaccia sulla corte condominiale.

Le pareti e i soffitti risultano intonacati.

Le pavimentazioni dell'appartamento e del terrazzo sono in gres.

Le pareti del bagno e dell'angolo cottura, sono rivestite con mattonelle ceramiche.

Porte interne e infissi sono in legno. Il portone di ingresso è blindato. I sistemi di oscuramento degli infissi, sono costituiti da avvolgibili in PVC.

Il sistema di riscaldamento e l'apporto di acqua calda sanitaria sono garantiti da una caldaia posta sul terrazzo. I terminali di riscaldamento sono in alluminio.

Descrizione dell'unità immobiliare a destinazione autorimessa

L'autorimessa, situata al piano interrato dell'edificio condominiale, è accessibile da bandone prospiciente l'area di manovra condominiale.

Il piano interrato dove è sita l'autorimessa, è accessibile ai pedoni dai vani scala condominiali e nello specifico dal vano scala individuato dal civico 140 di via Filippo Strozzi, mentre agli automezzi da rampa condominiale individuata dal civico 134/3 di via Strozzi, raggiungibile attraverso un sottopasso.

L'intera pavimentazione del piano interrato dell'edificio condominiale e dell'autorimessa è in cemento industriale. Le pareti del garage sono intonacate mentre il soffitto è a lastre in cls a vista.

Descrizione dei posti auto per disabili

Posti auto, siti al piano interrato, accessibili direttamente dalle corsie e aree di manovra, che sono individuati nelle concessioni per la costruzione del complesso immobiliare come posti per disabili, di fatto ad uso condominiale.

Descrizione dell'edificio condominiale

La struttura dell'edificio, di cui le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte, è composta da un telaio di pilastri e travi in cemento armato e tamponamenti in laterizio.

Le facciate dell'edificio risultano intonacate e tinteggiate. La copertura è piana finita con guaina impermeabilizzante.

Il vano scala individuato dal civico 140 di via Strozzi, risulta provvisto di ascensore condominiale.

Ai fini dell'individuazione dei millesimi delle parti comuni, di pertinenza alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, si allega bilancio consuntivo del 2023 (L2_ALL_31-Tabelle_Millesimali).

Per una migliore comprensione e visione dei beni, si allegano inserto fotografico (L2_ALL_29-Documentazione_Fotografica) e pianta di rilievo delle unità immobiliari (L2_ALL_30-Pianta_Rilievo).

Ubicazione e caratteristiche delle zone confinanti

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente, è situato in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, nelle vicinanze del centro storico e della stazione di Prato Porta al Serraglio. Risulta ben collegato e dotato di servizi e attività commerciali.

Consistenza

Di seguito le superfici utili calpestabili al netto delle murature delle unità in descrizione.

Unità immobiliare a destinazione civile abitazione:

- superficie calpestabile interna dell'appartamento, circa 41,00 mq;
- superficie calpestabile del terrazzo, circa 4,60 mq.

Unità immobiliare a destinazione autorimessa:

- superficie calpestabile del posto auto, circa 17,85 mq;

Confini

- Civile abitazione: vano scala condominiale, proprietà Lo Bozzo Michele, Calamai Giacomo e Calamai Valerio, s.s.a.;
- Autorimessa: area di manovra condominiale, proprietà Lo Bozzo Michele, proprietà Longo Cristina, s.s.a.

Dati catastali

- appartamento per civile abitazione
identificato al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 256, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 50 mq, escluse aree scoperte 48 mq, rendita euro 340,86, Via Filippo Strozzi n.140 Piano 2;
- autorimessa
identificato al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 68, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, superficie catastale 19 mq, rendita euro 117,13, Via Filippo Strozzi n.134/3 Piano S1;

- posto auto di proprietà per la quota di un 1/113 identificato al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 95, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale 23 mq, rendita euro 93,84, Via Filippo Strozzi n.134/3 Piano S1;
- posto auto di proprietà per la quota di un 1/113 identificato al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 96, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie catastale 29 mq, rendita euro 118,32, Via Filippo Strozzi n.134/3 Piano S1;
- posto auto di proprietà per la quota di un 1/113 identificato al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 100, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, superficie catastale 25 mq, rendita euro 102,00, Via Filippo Strozzi n.134/3 Piano S1;
- posto auto di proprietà per la quota di un 1/113 identificato al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 107, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale 23 mq, rendita euro 93,84, Via Filippo Strozzi n.134/3 Piano S1;
- posto auto di proprietà per la quota di un 1/113 identificato al N.C.E.U. del comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 111, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale 20 mq, rendita euro 81,60, Via Filippo Strozzi n.134/3 Piano S1;

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, sezione Fabbricati del Comune di Prato, risultano giustamente censiti in conto al soggetto esecutato l'appartamento e l'autorimessa mentre i posti auto per disabili non risultano correttamente intestati, probabilmente per mancanza di voltura.

Parti comuni e pertinenze

Dalla lettura dell'Atto di compravendita del 22/07/2002 rep. n. 70.328, Notaio Giuseppe Antonio La Gamba Sede Prato (PO), trascritto il 02/08/2002 n. 5560 di registro particolare (**L2_ALL_6-Atto_Provenienza_2002**), le unità immobiliari di cui sopra oggetto di esecuzione, sono state trasferite con tutte le accessioni e pertinenze, attinenze e dipendenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, conformemente al suo stato attuale di proprietà e di possesso, nonché con i proporzionali e relativi diritti condominiali come per legge. In particolare era compresa nella vendita ~~comproprietà~~ delle parti a destinazione a comune per i millesimi di pertinenza rappresentate nell'elaborato planimetrico presentato all'Ufficio del Territorio di Prato in data 5 novembre 2001 al n.ro 105.670 di protocollo oltre quanto a comune per legge e consuetudine.

QUESITO 7

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

RISPOSTA 7

LOTTO 1

Come meglio evidenziato nella RISPOSTA 9 la planimetria catastale in atti della particella 856 risulta essere leggermente difforme rispetto all'abitazione e completamente difforme rispetto al ripostiglio. Considerato che deve essere presentato un Permesso in Sanatoria per le difformità sanabili oltre alla messa in ripristino degli abusi non sanabili (tramite la loro demolizione), si ritiene opportuno di non procedere alla presentazione di un Docfa a variazione catastale, per non aggravare sui costi di esecuzione.

LOTTO 2

Non si ritiene necessario procedere alla presentazione di Docfa poiché nella planimetria catastale l'altezza dell'autorimessa, come meglio evidenziato nella RISPOSTA 9, è riportata correttamente.

QUESITO 8

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

RISPOSTA 8

LOTTO 1

L'attuale destinazione d'uso dei beni oggetto di esecuzione risulta:

- aree ricadenti nell'Area Protetta del Monteferrato (DCR 67/96) - aree di interesse paesaggistico ambientale, ANPIL Monteferrato (art. 17.1 delle N.T.A.);
- Zona omogenea E.

È stata acquisita la seguente documentazione:

- (L1_ALL_21-Estratto_Regolamento_Urbanistico).

LOTTO 2

L'attuale destinazione d'uso dei beni oggetto di esecuzione risulta:

- UTOE: 4a;
- Disciplina dei suoli: urbano;
- Zone omogenee: B;
- Paesaggi urbani: TR.3.

È stata acquisita la seguente documentazione:

- (L2_ALL_26-Estratto_Piano_Operativo).

QUESITO 9

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

RISPOSTA 9

LOTTO 1

1) Unità immobiliare a destinazione civile abitazione

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Generale delle Pratiche Edilizie del Comune di Vaiano risulta edificata e ristrutturata in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria per la realizzazione di piccoli annessi agricoli, prot. n. 3995 del 11/05/1984 Pratica n. 68;
- Condono Edilizio L. 47/85 per prefabbricato ad uso abitazione e piccolo ripostiglio all'alloggiamento del gruppo elettrogeno, prot. n° 3092 del 27/03/1986 Pratica n. 286, rilasciato in data 10/06/2004 con prot. n. 1666.

Per la realizzazione di pozzo artesiano per uso domestico, è stata presentata Concessione prot. n. 3867 del 29/04/1987 Pratica n. 61, rilasciata in data 17/06/1987 con n. 79.

Rispetto al Condono Edilizio L. 47/85, prot. n° 3092 del 27/03/1986 Pratica n. 286, rilasciato in data 10/06/2004 con prot. n. 1666, all'interno dell'abitazione prefabbricata, risultano leggeri slittamenti delle posizioni dei tramezzi e delle porte, riconducibili a tolleranze costruttive ai sensi del comma 2 art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Nella planimetria catastale, la veranda risulta circa 1 metro più corta rispetto alla dimensione legittimata e reale. Nella stessa planimetria era riportato anche il vano ripostiglio destinato a contenere il gruppo elettrogeno che non ha più la posizione e la geometria iniziale.

Non risultano presentati atti abilitativi per la realizzazione della struttura in pietra ad uso civile abitazione, per la realizzazione degli annessi pertinenziali e per le modifiche al terreno/lotto di pertinenza, come meglio descritti nel QUESITO/RISPOSTA 6.

2) Struttura in pietra ad uso civile abitazione

Teoricamente sarebbe possibile trasferire la volumetria residenziale esistente della struttura prefabbricata (poiché ritenuta di minor valore) verso questo edificio in pietra ma gli adeguamenti strutturali (lo stesso è stato costruito sicuramente dopo il 1997, anno di rilascio del parere del vincolo idrogeologico ai fini del rilascio del Condono prot. n° 3092 del 27/03/1986 Pratica n. 286 e quindi soggetto alla realizzazione delle strutture secondo la normativa antisismica vigente all'epoca) ed igienicosanitari richiesti, renderebbero la scelta non conveniente.

Pertanto si dovrà procedere alla sua demolizione.

3) Annessi pertinenziali

Essi dovranno essere rimossi, anche se come previsto dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico del comune di Vaiano, all'art. 18.1 punto 6, possono essere realizzati nuovi manufatti leggeri per l'agricoltura amatoriale (MLAA) ed in particolare manufatti fino a mq 24 di SIp per area di pertinenza (SAU) maggiore di 6.000,00 mq. Andrà rimossa anche la casetta prefabbricata in legno che in parte potrebbe soddisfare le caratteristiche indicate al punto 6 dell'art. 18.1 delle N.T.A., ma che essendo appoggiata su platea in cemento con soprastante pavimentazione in pietra, essendo tinteggiata di colore blu ed avendo come copertura finti coppi e tegoli in PVC, risulta in contrasto con quanto previsto al predetto punto 6 dell'art. 18.1.

4) Ripostiglio per alloggiamento gruppo elettrogeno

Indicato nei grafici e nella relazione allegati al Condono prot. n° 3092 del 27/03/1986 Pratica n. 286, è stato spostato dalla posizione originaria e ricollocato in posizione più elevata, in un terrapieno con diversa conformazione. Tale manufatto risulta sanabile poiché nelle NTA del Comune di Vaiano:

L'art. 17.1, punto 12, paragrafo "Edifici con destinazione d'uso non agricola", riporta ...sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia così come descritti dell'Art. 18.1 comma 11 delle presenti NTA: è consentita, limitatamente agli edifici realizzati successivamente al 1960, la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, purché migliorativa, anche aggregati all'edificio principale;

L'art. 17.1, punto 12, paragrafo "Interventi pertinenziali", comma 2 f), riporta: *... Sono previsti i seguenti interventi pertinenziali di cui all'art. 5.5 purché la realizzazione di volumi tecnici e cantine non comporti anche la realizzazione di rampe esterne; nel caso di terrapieni gli interventi sono comunque ammessi esclusivamente in presenza di dislivelli del terreno esistenti, senza alcuna alterazione della morfologia dei luoghi ed è ammessa una Slp massima pari a 12 mq. per unità immobiliare, fermo restando il divieto di realizzare una volumetria superiore al 20% del volume (V) dell'edificio principale di riferimento.*

Per lo stesso pertanto dovrà essere presentata sanatoria edilizia e strutturale, per la diversa collocazione e diverso dimensionamento.

5) Terreno/lotto di pertinenza

I muri a retta e le sistemazioni del terreno, risultano anch'essi realizzati in assenza di titolo. Gli stessi potranno essere sanati tramite la presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria con contestuale richiesta di sanatoria al Genio Civile.

Le recinzioni ed i cancelli, a perimetrazione del lotto, vengono invece rappresentati nei grafici allegati al condono del 1986 prot. n° 3092 del 27/03/1986 Pratica n. 286, come già esistenti.

Tenuto conto di quanto sopra rilevato, **si quantificano i costi relativi per ristabilire la conformità urbanistica-edilizia dei beni oggetto di esecuzione del LOTTO 1.**

Stima dei costi per la rimozione della struttura in pietra ad uso civile abitazione e camminamenti esterni di cui al precedente punto 2):

- smontaggio e rimozione mobilia interna e trasporto a discarica compresi oneri di conferimento – pari a **2.500,00 €**;
- smontaggio e rimozione infissi, scala e ringhiere in ferro interne ed esterne, stufa a legno, boiler, lattonerie, sanitari oltre a demolizione di componenti orizzontali e verticali in pietra, laterizio, muratura e legno e camminamenti esterni. Sono compresi ponti di servizio e puntellamenti oltre al carico, trasporto a discarica e oneri di conferimento – pari a **38.000,00 €**.

Totale stima dei costi di cui al presente **punto 2) = 40.500,00 €**.

Stima dei costi per la rimozione degli annessi pertinenziali di cui al precedente punto 3):

- smontaggio e rimozione casetta prefabbricata in legno e trasporto a discarica compresi oneri di conferimento – pari a **500,00 €**;
- demolizione di platea di appoggio in cemento con soprastante pavimentazione in pietra e disancoraggio dal terreno. Sono compresi carico, trasporto a discarica e oneri di conferimento – pari a **800,00 €**;
- smontaggio e rimozione di baracca in legno/obs per ricovero animali e trasporto a discarica compresi oneri di conferimento – pari a **700,00 €**;
- smontaggio e rimozione di tettoia per il rimessaggio attrezzi e trasporto a discarica dei materiali rimossi (compresi quelli alloggiati sotto la tettoia ed adiacenti alla stessa) compresi oneri di conferimento dei materiali rimossi – pari a **900,00 €**;
- smontaggio completo e rimozione di locale sbratto e box in lamiera, posti in adiacenza all'abitazione, (sono compresi demolizione parete in muratura, rimozione di lavello, caldaia, antenna oltre a schermature della veranda), compresi trasporto a discarica ed oneri di conferimento – pari a **1.200,00 €**.

Totale stima dei costi di cui al presente **punto 3) = 4.100,00 €**.

Stima dei costi per ristabilire la conformità urbanistica-edilizia del ripostiglio per alloggiamento gruppo elettrogeno di cui al precedente punto 4):

- spese professionali del tecnico incaricato per la presentazione del Permesso di Costruire in sanatoria pari a **2.000,00 €** (comprensivo di cassa professionale ed iva);
 - spese professionali del tecnico incaricato per la verifica strutturale pari a **800,00 €** (comprensivo di cassa professionale ed iva);
 - spese professionali per tecnico incaricato per redazione tipo mappale e pratiche docfa pari a **1.200,00 €**
 - opere di adeguamento per chiusura finestra e creazione di fori di ventilazione pari a **400,00 €**;
 - diritti di segreteria per la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria, pari a **100,00 €**;
 - oblazione di una somma pari ad **1.032,00 €**;
 - diritti di presentazione Tipo Mappale e pratiche DOCFA pari a **342,00 €**;
- Totale stima dei costi di cui al presente **punto 4) = 5.874,00 €**.

Stima dei costi per ristabilire la conformità urbanistica-edilizia del terreno/lotto di pertinenza di cui al precedente punto 5):

relativamente a muri a retta e terrazzamenti

- spese professionali del tecnico incaricato per la presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria pari a **2.800,00 €** (comprensivo di cassa professionale ed iva);
- spese professionali del topografo incaricato per rilievo piano altimetrico con strumentazione elettronica, dell'area, dei relativi muri a retta, terrazzamenti e percorsi pari a **2.300,00 €** (comprensivo di cassa professionale ed iva);
- spese professionali del tecnico incaricato per la verifica strutturale, redazione e presentazione del progetto a sanatoria al Genio Civile pari a **2.500,00 €** (comprensivo di cassa professionale ed iva);
- spese professionali del tecnico incaricato per relazioni/studi ambientali di supporto alla presentazione delle sanatorie urbanistiche e strutturali pari a **1.200,00 €** (comprensivo di cassa professionale ed iva);
- spese professionali del tecnico incaricato per redazione relazione geologica pari a **1.500,00 €** (comprensivo di cassa professionale ed iva);
- diritti di segreteria per la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria, pari a **100,00 €**;
- oblazione di una somma pari ad **1.032,00 €**;
- diritti di segreteria e bolli per sanatoria strutturale, pari a **366,00 €**;
- opere di adeguamento strutturale con realizzazione di micropali pari a **15.000,00 €**.

Totale stima dei costi di cui al presente **punto 5) = 26.798,00 €**.

Oltre alle predette spese, saranno necessari ulteriori costi per smontaggio, rimozione e trasporto a discarica (compresi oneri di conferimento) di materiali, rifiuti e attrezzature sparsi su tutta la proprietà. Importo stimato pari a **2.800,00 €**.

Tra i vari beni mobili, si rileva in particolare la presenza di un automezzo, tipologia autocarro, targato BG615GZ, di cui non si conosce lo stato manutentivo e per il quale sarà necessario verificare la legittimità alla circolazione su strada o in alternativa la sua dismissione.

A conclusione di quanto sopra esposto, l'unità immobiliare a destinazione civile abitazione ed i terreni risultano commerciabili. L'abitazione risulta sprovvista di Certificato di Abitabilità.

LOTTO 2

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Generale delle Pratiche Edilizie del Comune di Prato, l'edificio condominiale, di cui i beni oggetto di esecuzione fanno parte, risulta edificato e modificato in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia relativa alla demolizione di capannoni esistenti e realizzazione di edifici per civile abitazione, uffici e negozi, prot. n. 61404 del 21/11/1995 Busta n. 656/95, rilasciata in data 09/07/1999;

- ASTE GIUDIZIARIE
- Variante alla Concessione Edilizia prot. n. 33635 del 24/05/2001 Busta n. 1370/2001, rilasciata in data 24/12/2001;
 - Variante in corso d'opera art. 39 del R.E. prot. n. 44283 del 11/07/2002;
 - Deposito Certificato di Abitabilità prot. n. 73614 del 28/11/2002.
 - Attestato di certificazione energetica prot. n. 110208 del 30/09/2013, Busta: ACE-1531-2013

Ai fini della determinazione della conformità urbanistica-edilizia e dello Stato Legittimo dei beni oggetto di esecuzione, si riportano le difformità rilevate all'appartamento, eseguite in corso d'opera alla Concessione Edilizia prot. n. 61404 del 21/11/1995 e successiva Variante alla Concessione Edilizia prot. n. 33635 del 24/05/2001, che non determinano violazione edilizia, poiché costituiscono tolleranze ai sensi dell'art. 34 bis D.P.R. 380/01, ed in particolare: internamente all'unità immobiliare a destinazione civile abitazione lievi spostamenti di murature interne e variazione della superficie. Il tutto rientrante nel parametro del 6% per unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

Relativamente all'autorimessa bisogna evidenziare che l'altezza è minore rispetto a quella indicata dalla legittimità urbanistica e precisamente è 2.50m e non 2.80m come riportato nei grafici della legittimità. I posti auto per disabili, risultano conformi.

Tenuto conto di quanto sopra rilevato, **si quantificano i costi relativi per ristabilire la conformità urbanistica-edilizia dei beni oggetto di esecuzione del LOTTO 2.**

Rilevato che l'altezza ridotta dell'autorimessa è una difformità eseguita in corso d'opera alla Concessione Edilizia prot. n. 61404 del 21/11/1995 e successiva Variante alla Concessione Edilizia prot. n. 33635 del 24/05/2001, ai fini di ristabilire la conformità urbanistica-edilizia dell'immobile, risulta necessario presentare S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'Art. 36 bis comma 1 del D.P.R. 380/01 (modificato con il DL 69/2024). La variazione risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Stima dei costi per la sanatoria

- spese professionali del tecnico incaricato per la presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria pari a **2.000,00 €** (comprensivo di cassa professionale ed iva);
- diritti di segreteria per la presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria, pari a **70,00 €**;
- oblazione di una somma pari ad **516,00 €** per S.C.I.A. in Sanatoria art. 36/bis comma 5 lett. b) del D.P.R. 380/2001 modificato dal D.L. n° 69 del 29/05/2024, poiché gli interventi risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione, sia al momento di presentazione della domanda;

Totale stima dei costi per la sanatoria = 2.586,00 €.

Ai fini del corretto esito della presente procedura, relativamente ai posti auto per disabili per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113, dovrà essere presentata istanza/voltura presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Prato per la correzione dell'intestazione con l'inserimento del nominativo dell'esecutato.

Stima dei costi per presentazione istanza/voltura

- spese professionali del tecnico incaricato per la presentazione dell'istanza/voltura, pari a **800,00 €** (comprensivo di cassa professionale ed iva);
- diritti di segreteria per la presentazione dell'istanza/voltura, pari a **86,00 €**;

Totale stima dei costi per presentazione istanza = 886,00 €.

A conclusione di quanto sopra esposto, gli immobili all'attualità risultano commerciabili anche se non completamente conformi a livello urbanistico-edilizio.

QUESITO 10

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

RISPOSTA 10

LOTTO 1

Dopo gli accertamenti e le verifiche effettuate, non risulta presente A.P.E in corso di validità.

LOTTO 2

Dopo gli accertamenti e le verifiche effettuate, non risulta presente A.P.E in corso di validità.

QUESITO 11

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

RISPOSTA 11

Come già descritto nell'introduzione della presente perizia, in ragione della posizione geografica degli immobili oggetto di esecuzione e per ottenere il maggior valore dai beni, si è ritenuto di suddividerli in n° 2 lotti, come di seguito descritti, afferenti inizialmente rispettivamente il LOTTO 1 all'R.G.E. 98/2024 ed il LOTTO 2 all'R.G.E. 120/2024.

LOTTO 1

- unità immobiliare a destinazione civile abitazione posta in Località Bellosguardo n.c 37, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particella 856;
- appezzamenti di terreno, nel loro insieme costituenti pertinenza e corredo dell'unità immobiliare a destinazione civile abitazione, identificati al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Vaiano al foglio di mappa 20, particelle 792, 794 e 796.

LOTTO 2

- unità immobiliare a destinazione civile abitazione posta in via Filippo Strozzi n.c. 140, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 256;
- unità immobiliare a destinazione autorimessa posta al piano interrato, in via Filippo Strozzi n.c. 134/3, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterno 68;
- posti auto disabili, al piano interrato, posti in via Filippo Strozzi n.c. 134/3, identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato al foglio di mappa 36, particella 934, subalterni 95, 96, 100, 107, 111, per il diritto di proprietà per la quota di un 1/113 per ciascuno.

Relativamente al presente LOTTO 2 si specifica che l'unità immobiliare a destinazione civile abitazione e l'autorimessa sono potenzialmente divisibili e vendibili in due distinti lotti ma si reputa opportuno e conveniente mantenere la vendita come unico lotto, considerata l'importanza dell'autorimessa ai fini della valutazione economica ed appetibilità sul mercato dell'appartamento, in considerazione dei limitati parcheggi pubblici presenti nell'area circostante.

Doc: PACI A TIBADRIITI Emossa Doc: ADIBABEC EII QIAL IEI D CEDTIECATES CA C1 Social#: 7F6A45B0C0C00E6A47567344D4C0C0

LOTTO 2

L'autorimessa posta al piano interrato non risulta locata, mentre l'appartamento è affittato al signor [REDACTED] come risulta dal contratto di locazione stipulato il 29/05/2023 – contratto 2023_TZ6_3T_3738. Il contratto di locazione per l'appartamento completamente arredato, al prezzo di 650 € al mese, veniva stipulato per 12 mesi dal 1° giugno 2023 al 1° giugno 2024, con tacito rinnovo per l'anno successivo, quindi in corso di validità fino al 1° giugno 2025 (**L2_ALL_27-Contratto_Locazione**). In fase di sopralluogo, come risulta da verbale (**L2_ALL_2-Verbale_Sopralluogo**), il custode giudiziario ha intimato il pagamento dei canoni di locazione, a partire dal mese di marzo, all'istituto IS.VE.G. Il canone di locazione risulta congruo con i valori del 2° semestre del 2024 delle Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, per Civili Abitazioni, in zona C8 - Zona semicentrale Ovest: Piazza Macelli – Soccorso – Il Pino – Porta Pistoiese – Chiesanuova – Borgonuovo – San Paolo e con i valori medi di mercato che oscillano tra gli 8€ e i 10€ al mq al mese. Considerando che l'abitazione è di 50 mq e che risulta arredata, il canone è congruo.

QUESITO 14

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

RISPOSTA 14

LOTTO 1

L'area su cui insistono i beni oggetto di esecuzione, risulta assoggettata a:

Area Protetta del Monteferrato DCR 67/96 – Aree di interesse paesaggistico ambientale;

ANPIL Monteferrato – Zona omogenea E;

SA2.4 Sistema Ambientale del Monteferrato; sottosistema delle aree di interesse paesaggistico ambientale (aree agricole ed aree boscate);

D. Lgs. 42/2004 Parte Terza – Beni Paesaggistici, Art. 142 lett. g) – I territori coperti da foreste e da boschi (**L1_ALL_23-Estratto_DLGS 42-2004**);

mentre non risultano:

- vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

Relativamente alle domande giudiziali si riporta:

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Prato il 15/02/2023 ai nn. 1677/285 emesso dal Tribunale di PRATO il 29/11/2013 per EURO 8.000,00 a garanzia di EURO 4.870, a favore [REDACTED], sui beni individuati al N.C.E.U. Fg. 20, Part. 856 e al N.C.T. Fg. 20 Part. Ite 792, 794 e 796.
- Ipoteca giudiziale derivante da Ipoteca giudiziale (Ipoteca Da Verbale Di Separazione Omologato) iscritta presso la Conservatoria di Prato il 21/03/2022 ai nn. 3351/662 emesso dal Tribunale di PRATO il 06/02/2019

sui beni individuati al N.C.E.U. Fg. 20, Part. 856 e al

- Sui beni pignorati insistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate:

- Sui beni pignorati si rilevano difformità urbanistiche, già descritte nel QUESITO 9/RISPOSTA 9, i cui costi di regolarizzazione saranno detratti dal valore dell'immobile.

- opere di demolizione, smontaggio, e rimozione di strutture e materiali di scarto, compreso movimentazione e carico sul mezzo, trasporto a discarica e oneri di conferimento, pari a 47.400 € (comprensivo di iva);
- opere di adeguamento delle strutture esistenti, pari a 15.400,00 € (comprensivo di iva);
- oblazioni e diritti di segreteria pari a 2.972,00 €;
- spese professionali per le prestazioni necessarie alla presentazione delle sanatorie e degli adeguamenti pari a 14.300,00 € (comprensivo di cassa professionale ed iva);

LOTTO 2

- vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato in data 6 agosto 2014, repertorio n. 3407/1, dell'importo di euro 10.000.00 (diecimila virgola zero zero), di cui euro 7.178,75 (settemilacentosettantotto virgola settantacinque) in linea capitale, iscritta a Prato in data 21 novembre

2014 al n. 9867 R.G. ed al n. 1507 di R.P., a favore di

, sui beni individuati al N.C.E.U. Fg. 36, Part. 934, Sub. 256 e 68.

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Prato in data 11 gennaio 2018, repertorio n. 4110/2017, dell'importo di euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero), di cui euro 3.305,83 (tremilatrecentocinque virgola ottantatré) in linea capitale, iscritta a Prato in data 6 dicembre 2018 al n. 14391 R.G. ed al n. 2702 di R.P., a favore di " _____ ", sui beni individuati al N.C.E.U. Fg. 36, Part. 934, Sub. 256.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Prato in data 13 febbraio 2019, repertorio n. 314/2019, dell'importo di euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), di cui euro 1.875,72 (milleottocentosettantacinque virgola settantadue) in linea capitale, iscritta a Prato in data 5 marzo 2019 al n. 2900 R.G. ed al n. 511 di R.P., a favore di " _____ ", sui beni individuati al N.C.E.U. Fg. 36, Part. 934, Sub. 256.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Prato in data 13 febbraio 2019, repertorio n. 315/2019, dell'importo di euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), di cui euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) in linea capitale, iscritta a Prato in data 5 marzo 2019 al n. 2901 R.G. ed al n. 512 di R.P., a favore di " _____ ", sui beni individuati al N.C.E.U. Fg. 36, Part. 934, Sub. 256.
- Ipoteca giudiziale derivante da verbale di separazione omologato emessa dal Tribunale di Prato in data 6 febbraio 2019, repertorio n. 886, dell'importo di euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero), iscritta a Prato il 21 marzo 2022 al n. 3351 R.G. ed al n. 662 R.P., a favore di " _____ " sui beni individuati al N.C.E.U. Fg. 36, Part. 934, Sub. 256 e 68.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Prato in data 29 novembre 2013, repertorio n. 5460/2013, dell'importo di euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero), di cui euro 4.870,45 (quattromilaottocentosettanta virgola quarantacinque) in linea capitale, iscritta a Prato in data 15 febbraio 2023 al n. 1677 R.G. ed al n. 285 di R.P., a favore di " _____ " sui beni individuati al N.C.E.U. Fg. 36, Part. 934, Sub. 256 e 68.

Sui beni pignorati insistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate:

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Prato in data 20 dicembre 2024 al n. 13843 R.G. ed al n. 9979 di R.P., a favore di " _____ " con sede in Prato, codice fiscale _____ emesso da UNEP presso Tribunale di Prato in data 11 novembre 2024, repertorio n. 2759, sui beni individuati al N.C.E.U. Fg. 36, Part. 934, Sub. 256, 68, 95,96,100,107 e 111.

I costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche, sono stimati in un importo pari a:

- oblazioni e diritti di segreteria pari a 586,00 €;
- spese professionali per le prestazioni necessarie alla presentazione della sanatoria pari a 2.000,00 € (comprensivo di cassa professionale ed iva);

TOTALE COSTO = 2.586,00 €

I costi da sostenere per la regolarizzazione della corretta intestazione catastale dei posti auto per disabili, sono stimati in un importo pari a:

TOTALE COSTO = 886,00 €

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

RISPOSTA 15

LOTTO 1

A fronte di "Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Prato il 15/02/2023 ai nn. 1677/285 emesso dal Tribunale di PRATO il 29/11/2013 a favore di [redacted], sui beni individuati al N.C.E.U. Fg. 20, Part. 856 e al N.C.T. Fg. 20 Part. Ite 792, 794 e 796" (vedi QUESITO 3/RISPOSTA 3 e QUESITO 14/RISPOSTA 14), è stata ipotizzata l'esistenza di un condominio costituito per la manutenzione della strada privata, che si dirama da via di Rilaio, da cui ha accesso un piccolo raggruppamento di abitazioni tra le quali anche quella oggetto di esecuzione (e terreni limitrofi). Nonostante le ricerche effettuate, anche tramite i proprietari dei terreni adiacenti a tale strada privata, non è stato possibile verificare l'esistenza di detto condominio.

LOTTO 2

Le spese di natura condominiale ordinarie e straordinarie, relativa alle unità oggetto della presente, deliberate sono di seguito riportate.

- Spese annue fisse riferite alla gestione dell'anno 2024, pari a 1.144,20€.
- Spese straordinarie deliberate nell'anno 2024, relative al rifacimento del lastrico solare del complesso immobiliare, la cui quota ammonta a 591,16€;

La somma delle spese ordinarie e straordinarie non pagate relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammonta a 3.153,68€ (date dalla somma delle ultime 4 rate dell'esercizio 2023 di 186,60€, dalle 6 rate dell'esercizio 2024 di 190,70€, dalle prime 2 rate dell'esercizio 2025 di 190,70€, oltre la quota delle spese straordinarie relative al civico 140 dell'anno 2023 di 290,52€ e la quota delle spese straordinarie relative al civico 138/140 dell'anno 2024 di 591,16€).

In merito ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, si rilevano:

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Prato il 15/02/2023 ai nn. 1677/285 emesso dal Tribunale di PRATO il 29/11/2013 per EURO 8.000,00 a garanzia di EURO 4.870, a favore [redacted], sui beni individuati al N.C.E.U. Fg. 20, Part. 856 e al N.C.T. Fg. 20 Part. Ite 792, 794 e 796.
- Ipoteca giudiziale derivante da Ipoteca giudiziale (Ipoteca Da Verbale Di Separazione Omologata) iscritta presso la Conservatoria di Prato il 21/03/2022 ai nn. 3351/662 emesso dal Tribunale di PRATO il 06/02/2019 per EURO 25.000,00 a favore [redacted] sui beni individuati al N.C.E.U. Fg. 20, Part. 856 e al N.C.T. Fg. 20 Part. Ite 792, 794 e 796.
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Prato il 05/03/2019 ai nn. 2901/512 emesso dal Tribunale di PRATO il 13/02/2019 per EURO 5.000,00 a garanzia di EURO 2.000,00 a favore [redacted], sul bene individuato al N.C.E.U. Fg. 20, Part. 856.
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Prato il 05/03/2019 ai nn. 2900/511 emesso dal Tribunale di PRATO il 13/02/2019 per EURO 5.000,00 a garanzia di EURO 1.875, a favore [redacted] sul bene individuato al N.C.E.U. Fg. 20, Part. 856.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Prato in data 20 dicembre 2024 al n. 13843 R.G. ed al n. 9979 di R.P., a favore di [redacted], con sede in Prato, codice fiscale [redacted]

e contro

emesso da UNEP presso Tribunale di Prato in data 11 novembre 2024,

repertorio n. 2759, sul bene individuato al N.C.E.U. Fg. 20, Part. 856.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Prato il 15/10/2024 ai nn. 10883/7816 emesso dal Tribunale di PRATO e notificato il 05/09/2024 contro
a favore _____ con sede in CONEGLIANO, sui beni individuati al N.C.E.U. Fg. 20, Part. 856 e al N.C.T. Fg. 20 Part. Ile 792, 794 e 796.

QUESITO 16

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

RISPOSTA 16

LOTTO 1

Non risultano esistenti diritti demaniali o usi civici, gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

LOTTO 2

Non risultano esistenti diritti demaniali o usi civici, gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

QUESITO 17

17) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (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).

RISPOSTA 17

Il criterio di stima che verrà adottato, sarà quello della ricerca del "più probabile valore di mercato" del bene in oggetto, calcolato attraverso il metodo comparativo con lo scopo di individuare il valore attuale di mercato dell'immobile tenuto conto delle caratteristiche estrinseche come ubicazione, dotazioni di servizi della zona e quelle intrinseche come tipologia, consistenza e dimensione, vetustà, stato di conservazione delle finiture e impianti, della disponibilità o meno del bene da parte della procedura, della conformità urbanistica e della procedura di vendita.

LOTTO 1

La zona, in cui ricadono i beni oggetto di esecuzione, denominata località Bellosguardo e che individua un piccolo raggruppamento di abitazioni, pur essendo prevalentemente rurale e ad alto interesse naturalistico, è comunque adiacente ai servizi dei vicini centri abitati quali Vaiano e Schignano.

La proprietà è raggiungibile tramite strada privata asfaltata, direttamente collegata a "via di Rilaio". Risulta completamente recintata, con accesso dall'ingresso carrabile e da quello pedonale tramite cancelli in ferro di rilievo, ancorati a colonne in pietra.

Le abitazioni della zona vengono utilizzate in particolar modo nei mesi estivi per godere del refrigerio naturale del bosco e quindi hanno una valenza di case di villeggiatura.

Il lotto è completamente autosufficiente dotato di pozzo artesiano per l'approvvigionamento idrico e del gruppo elettrogeno per la produzione di energia elettrica.

Il terreno distribuito su terrazzamenti a quote diverse è facilmente percorribile per mezzo di rampe e percorsi interni.

La stima sintetica o comparativa, avrà come riferimento i valori medi di mercato realizzati, in libere contrattazioni commerciali, per beni simili (caratteristiche e ubicazione) all'immobile in oggetto.

Il valore di mercato sarà determinato dalla somma del valore dell'unità a destinazione residenziale calcolato tramite l'applicazione del prezzo unitario medio alla superficie convenzionale lorda complessiva del bene (compreso l'area di pertinenza dell'abitazione) e dal valore dei terreni correlati, calcolati come prodotto della superficie per il valore medio al mq.

Considerato che l'abitazione è realizzata con un sistema di pannellature prefabbricate di scarso pregio e valore e si trova in mediocre stato di conservazione, ha altezza inferiore a 2,70m, ma si trova in un'area protetta di particolare pregio e prestigio, dopo aver consultato anche le Tabelle del 2° semestre 2024 della Banca dati dell'OMI, Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, Comune di Vaiano (L1_ALL_24-Tabelle_OMI), si ritiene di poter assegnare al bene il valore di 900€ al mq.

La determinazione della superficie convenzionale verrà calcolata applicando alle superfici lorde, un coefficiente di riferimento in relazione alla destinazione.

Calcolo Superficie Convenzionale:

Abitazione: circa 30,00 mq;

Veranda: circa 16,45 mq x coeff. 0,60 = circa 9,80 mq

Resede: circa 930,00 mq x coeff. 0,02 = circa 18,60 mq

Superficie Convenzionale Totale = circa 58,40 mq

Stima dell'Abitazione

58,40 mq x 900,00 € = 52.560,00 €

Data la conformazione del lotto, adatta anche alla coltivazione di piante da frutto, data la presenza del bosco a contorno che crea zone protette di relax nel verde, data la visuale panoramica privilegiata, visti i prezzi di mercato di terreni adiacenti con caratteristiche simili, si ritiene congruo come prezzo di mercato il valore di 12,50€ al mq.

La somma del terreno delle particelle individuate al N.C.T. è pari a 6.690 mq pertanto

Stima del Terreno

6.690,00 mq x 12,50€ = 83.625,00€

STIMA TOTALE del LOTTO1 data dalla somma del valore dell'abitazione e del terreno

52.560,00 € + 83.625,00€ = 136.185€

A tale importo dovranno essere detratti:

i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale comprendenti oneri per demolizioni, adeguamenti, professionisti, sanzioni, diritti e bolli pari a 80.072,00 €.

Pertanto

136.185,00€ - 80.072,00€ = 56.113,00€

Considerata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si propone una riduzione del valore di mercato pari al 10% del valore stimato:

$56.113,00\text{€} \times 0,90 = 50.501,70\text{€}$ arrotondato a **50.500,00 €**

Valore di Stima = 50.500,00 € (cinquantamila/cinquecento/00euro)

LOTTO 2

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente, è situato in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, nelle vicinanze del centro storico e della stazione di Prato Porta al Serraglio. La posizione dell'immobile nelle immediate vicinanze di alcune delle strade più importanti e trafficate della città, lo rende ben collegato e dotato di servizi e attività commerciali, ma anche altamente trafficato. Sempre relativamente alla posizione, ad alta densità, incide in maniera negativa la carenza di posti auto nelle immediate vicinanze.

Lo stato di conservazione del complesso immobiliare e delle relative aree di pertinenza condominiali su via Strozzi, risultano in normale stato di manutenzione. La zona tergale risulta in stato di conservazione mediocre.

Il complesso immobiliare è dotato di vani commerciali al piano terra e vari ingressi ai vani scala dotati di ascensore per l'accesso agli appartamenti dei piani superiori e ai garage e ai posti auto dell'interrato, raggiungibili con la rampa carrabile tergale.

Il complesso immobiliare risulta abitato da persone di molteplici etnie.

L'appartamento internamente, risulta in mediocre stato di conservazione e necessiterebbe di interventi di manutenzione quali imbiancatura e sostituzione dei sanitari.

La stima sintetica o comparativa, avrà come riferimento i valori medi di mercato realizzati, in libere contrattazioni commerciali, per beni simili (caratteristiche e ubicazione) all'immobile in oggetto.

Il valore di mercato sarà determinato dall'applicazione del prezzo unitario medio alla superficie convenzionale lorda complessiva dei beni.

La determinazione della superficie convenzionale verrà calcolata applicando alle superfici lorde, un coefficiente di riferimento in relazione alla destinazione.

Calcolo Superficie Convenzionale:

- Unità immobiliare a destinazione civile abitazione:
appartamento, circa 49,50 mq;
terrazzo, circa 5,04 mq x coeff. 0,30 = circa 1,50 mq;
- Unità immobiliare a destinazione posto auto:
autorimessa, circa 19,90 mq x coeff. 0,50 = circa 9,95 mq.

Superficie Convenzionale Totale = circa 60,95 mq

Da un'indagine di mercato immobiliare svolta, inerente contrattazioni per beni simili a quelli di cui alla presente perizia risultano valori al mq tra i 1.500,00 € / 2.100,00 €.

Considerate le caratteristiche sopra descritte, considerata l'importanza dell'autorimessa che risulta oltretutto protetta da un cancello in corrispondenza della rampa e dalle porte, dotate di serratura, di accesso all'interrato, considerato che l'immobile è stato realizzato negli anni 2000 ma che necessita di opere di manutenzione, si ritiene di assegnare allo stesso un valore di 1.700,00 € al mq.

A puro scopo di riscontro, sono state consultate anche le Tabelle del 2° semestre 2024 della Banca dati dell'OMI, Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, Comune di Prato (**L2_ALL_28-Tabelle_OMI**), per le quali i valori oscillano tra 1.500,00 €/mq e € 1.800,00 €/mq.

STIMA TOTALE del LOTTO2

60,95 mq x 1.700,00 € = 103.615,00 €

A tale importo dovranno essere detratti:

i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica comprendenti oneri per professionisti, sanzioni, diritti e bolli pari a 2.586,00 €;

i costi da sostenere per la regolarizzazione della corretta intestazione catastale dei posti auto per disabili comprendenti oneri per professionisti e diritti di segreteria pari a 886,00 €.

Pertanto

103.615,00 € - 2.586,00 € - 886,00 € = 100.143,00 €

Considerata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si propone una riduzione del valore di mercato pari al 10% del valore stimato:

100.143,00 € x 0,90 = 90.128,70 € arrotondato a 90.000,00 €

Valore di Stima = 90.000,00 € (novantamila/00euro)

La sottoscritta Arch. Tiradritti Paola, si impegna al rispetto dei sotto elencati punti:

A) collaborare con il custode nello svolgimento del suo incarico;

B) 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). Non è necessario riportare il contenuto integrale del quesito mentre è opportuno redigere un sommario iniziale e un indice con l'indicazione delle pagine in cui sono collocate le risposte ai singoli quesiti utilizzando, ove possibile, collegamenti ipertestuali;

C) 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;

D) depositare in pct, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione e dei relativi allegati privi di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

E) allegare alla relazione (come distinti allegati rispetto al file della relazione):

- documentazione fotografica a colori dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni e esterni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

- planimetrie del bene;

- visura catastale ed ipotecaria 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;

- copia degli atti di provenienza dell'immobile che attestino la continuità delle trascrizioni sino all'atto di provenienza ultraventennale;

- certificato storico di residenza, certificato di stato civile ed eventuale estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; eventuali visure camerali;

- ricevute delle comunicazioni;

nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

F) redigere (su apposito file da depositare in p.c.t.) per ciascun lotto "scheda del fascicolo" indicando: - numero r.g.; - nome perito e nome custode; - diritto reale pignorato; - (breve ma adeguata) descrizione del bene; - estremi catastali; - elenco sintetico iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (indicando data di iscrizione/trascrizione, numero reg. gen. e reg. part. e nominativo creditore); - prezzo base d'asta; - stato di occupazione (libero, occupato dal debitore, occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura, occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura);

G) depositare contestualmente alla relazione, agli allegati e alla scheda fascicolo, istanza di liquidazione del proprio compenso redatta ai sensi del "Protocollo d'Intesa tra Tribunale di Prato ed ordini e collegi professionali riguardante la liquidazione degli onorari spettanti agli esperti stimatori e nuove modalità operative di gestione delle attività peritali" sottoscritto in data 20.06.2019;

H) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

Si fa presente che il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso ovverosia qualsiasi integrazione che si renderà necessaria.

Prato, 22 aprile 2025

Il C.T.U.
Arch. Tiradritti Paola

ALLEGATI:

Allegati a comune LOTTO 1 / LOTTO 2

- ALL_1-Certificato_Residenza_Famiglia
- ALL_2-Estratto_Matrimonio
- ALL_3-Ispezione_Ipotecaria

Allegati LOTTO 1

- L1_ALL_1-Avviso_Raccomandata
- L1_ALL_2-Verbale_Sopralluogo
- L1_ALL_3-Avviso_Raccomandata
- L1_ALL_4-Verbale_Sopralluogo
- L1_ALL_5-Certificazione_Notarile
- L1_ALL_6-Atto_Provenienza_2005
- L1_ALL_7-Successione_2003
- L1_ALL_8-Atto_Provenienza_1983
- L1_ALL_9-Ispezione_Ipotecaria
- L1_ALL_10- Ispezione_Ipotecaria
- L1_ALL_11- Ispezione_Ipotecaria
- L1_ALL_12- Ispezione_Ipotecaria
- L1_ALL_13-Estratto_Mappa_Catastale
- L1_ALL_14-Visura_Catastale

- L1_ALL_15-Visura_Catastale
- L1_ALL_16-Visura_Catastale
- L1_ALL_17-Visura_Catastale
- L1_ALL_18-Planimetria_Catastale
- L1_ALL_19-CDU
- L1_ALL_20-Documentazione_Fotografica
- L1_ALL_21-Estratto_Regolamento_Urbanistico
- L1_ALL_22 -Assenza_Contratti_Locazione
- L1_ALL_23 -Estratto_DLGS 42-2004
- L1_ALL_24-Tabelle_OMI
- L1_ALL_25-Pianta_Rilievo

Allegati LOTTO 2

- L2_ALL_1-Avviso_Raccomandata
- L2_ALL_2-Verbale_Sopralluogo
- L2_ALL_3-Comunicazione_Sopralluogo
- L2_ALL_4-Verbale_Sopralluogo
- L2_ALL_5-Certificazione_Notarile
- L2_ALL_6-Atto_Provenienza_2002
- L2_ALL_7-Ispezione_Ipotecaria
- L2_ALL_8-Ispezione_Ipotecaria
- L2_ALL_9-Ispezione_Ipotecaria
- L2_ALL_10-Ispezione_Ipotecaria
- L2_ALL_11-Ispezione_Ipotecaria
- L2_ALL_12-Ispezione_Ipotecaria
- L2_ALL_13-Ispezione_Ipotecaria
- L2_ALL_14-Estratto_Mappa_Catastale
- L2_ALL_15-Visura_Catastale
- L2_ALL_16-Visura_Catastale
- L2_ALL_17-Visura_Catastale
- L2_ALL_18-Visura_Catastale
- L2_ALL_19-Visura_Catastale
- L2_ALL_20-Visura_Catastale
- L2_ALL_21-Visura_Catastale
- L2_ALL_22-Planimetria_Catastale
- L2_ALL_23-Planimetria_Catastale
- L2_ALL_24-Elenco_Immobili
- L2_ALL_25-Elaborato_Planimetrico
- L2_ALL_26-Estratto_Piano_Operativo
- L2_ALL_27-Contratto_Locazione
- L2_ALL_28-Tabelle_OMI
- L2_ALL_29-Documentazione_Fotografica
- L2_ALL_30-Pianta_Rilievo
- L2_ALL_31-Tabelle_Millesimali