

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
SEZIONE UNICA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. **79/2024** G.E. dott. **Enrico CAPANNA**

contro: **XXXXXXXXXXXX XXX (c.f. XXXXXXXXXXXXX), sede via XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX n. X – XXXXX – XXXXXXX (XX)**

promossa da: **KERMA SPV Srl (c.f. 10811620961), sede via Valtellina n. 15/17
- 20159 – Milano (MI)**

creditore
intervenuto: **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE (c.f. 13756881002),
sede di ROMA, via Grezar n. 14 – 00142 – ROMA**

**CONDOMINIO “TECNOUNO” (c.f. 92059710480), via Toscana –
angolo via Paronese - 59100 – Prato (PO)**

R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Carlos Gustavo LOGGIA (c.f. LGGCLS73H14Z600H), iscritto
all'ordine degli Architetti e p.p.c. della provincia di Prato al n. 495,

con studio in via della Stufa n.c. 19 – 59100 – Prato (PO),

in data **15/11/2024** ha prestato giuramento in qualità di Perito Stimatore per rispondere ai
seguenti quesiti:

COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

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

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

di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; verificare, sulla base degli atti di provenienza (provvedendo ad acquisirli, ove non presenti agli atti), la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultravventennale;

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

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

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

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

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

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;

l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

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

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

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

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

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali.

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

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

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

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

15) 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;

16) 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;

17) depositare, **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 con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

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

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

ultraventennale, certificato storico di residenza dell'esecutato, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

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

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

22) 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.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Il sottoscritto perito estimatore ha accettato la nomina in data 16/11/2024. Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico e accertata l'attuale proprietà degli immobili, in data 18/11/2024 ha contattato il custode IS.VEG. S.r.l. di Prato, come richiesto dal G.U. entro 5 giorni dall'accettazione dell'incarico.

In prima data del 12/12/2024 ho convocato la società esecutata (non costituita), tramite avviso raccomandato AR n. 20095035712-4 indirizzato alla sede societaria e avviso AR n. 20095035712-3 indirizzato al domicilio del liquidatore protempore, comunicando l'inizio delle operazioni peritali fissate per il **giorno 13/01/2025 ore 14:30** presso i luoghi di causa.

In data 17/12/2024 e 18/12/2024 le raccomandate sono state rifiutate e pervenute in data 08/01/2025 con restituzione delle buste chiuse.

Alla data fissata del 13/01/2025 ore 14:30 nessuno è comparso presso i luoghi di causa, le operazioni peritali si sono concluse alle ore 15:00 circa con affissione dell'avviso da parte del custode giudiziario ISVEG.

In data del 22/01/2025 non essendoci stato riscontro da parte del debitore è stato inviato il secondo avviso AR n. 20085401520-5 e AR n. 20085401521-6 indirizzato alla società e al liquidatore protempore, ovvero al debitore, con proseguo delle operazioni peritali fissare per il giorno 29/01/2025 ore 14:00 e con l'ausilio del fabbro per il cambio delle serrature.

Alla data fissata del 29/01/2025 ore 14:00 nessuno è comparso e alla presenza del custode ISVEG Srl si è dato seguito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico.

Si è proceduto quindi all'accertamento della documentazione ipocatastale con lo stato dei luoghi dell'immobile, verificandone la commerciabilità tramite la due diligence di prassi.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 15:00 circa.

1° QUESITO verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei...

Risposta:

E' stata **verificata la completezza** della documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c. e non sono risultati documenti mancanti o inidonei per procedere al pignoramento del compendio.

Il fascicolo del creditore procedente contro la società debitrice è così composto:

- Decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 4092/2023 del 28/12/2023, R.G. n. 13345/2023, rep. n. 7064/2023;
- Decreto esecutorietà ex art. 647 c.p.c., R.G. n. 13345/2023 del 12/05/2024;
- Atto di precetto e mandato notificato il 31/05/2024;
- Atto di pignoramento notificato dall'Avv. ~~XXXXXXXXXX~~ a UNEP in data 26/07/2024 ordine cronologico n. 2005, altresì inviato alla società esecutata a mezzo di raccomandata AG n. 68529956687-5 del 17/07/2024 e al liquidatore protempore sempre a mezzo di raccomandata AG n. 78529956687-5 del 17/07/2024;
- Deposito telematico documentazione ipocatastale: certificazione notarile Dott. Viviana Frediani del 27/09/2024, copia nota di trascrizione presso ADT di Prato del 11/09/2024 R.G. 9659 e particolare n. 6971, estratto di mappa;
- Istanza di vendita del 03/10/2024 e ricevuta versamento diritti;
- Deposito avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c., notificato all'Agenzia delle Entrate Riscossione sede di Roma, Condominio TECNO UNO sede di Prato c.f. 92059710480 presso domicilio eletto presso Avv. Borgioli Giampaolo;

6

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli per il compendio:

1. TRASCRIZIONE del 22/01/2002 - Registro Particolare 575 Registro Generale 833 - Pubblico ufficiale D'AMBROSI FRANCESCO Repertorio 19328 del 29/12/2001 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. ANNOTAZIONE del 16/02/2002 - Registro Particolare 380 Registro Generale 2108 - Pubblico ufficiale BIANCONI MAURIZIO Repertorio 77814 del 21/01/2002 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 508 del 1998;
3. ANNOTAZIONE del 27/02/2002 - Registro Particolare 574 Registro Generale 2774 - Pubblico ufficiale TALICE PAOLO Repertorio 51938 del 13/12/2001 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 508 del 1998;
4. TRASCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 2112 Registro Generale 3247 - Pubblico ufficiale CIRRI GIOVANNI Repertorio 59253/24709 del 07/03/2011 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
5. ISCRIZIONE del 09/07/2014 - Registro Particolare 869 Registro Generale 5876 - Pubblico ufficiale NIGLIO ANNABARBARA Repertorio 588/449 del 08/07/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;

6. **ISCRIZIONE del 06/04/2018 - Registro Particolare 712 Registro Generale 3674 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2520/4118 del 06/04/2018 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;**
7. **ISCRIZIONE del 21/04/2022 - Registro Particolare 955 Registro Generale 4911 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3208 del 17/12/2021 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;**
8. **TRASCRIZIONE del 11/09/2024 - Registro Particolare 6971 Registro Generale 9649 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 2005 del 02/08/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;**

Continuità delle trascrizioni:

Dalla verifica degli atti di provenienza, e in particolare tramite l'acquisizione del 05/12/2024 presso l'archivio notarile distrettuale Firenze, è stato pervenuto l'atto di trasferimento di proprietà dell'immobile a seguito dell'esercizio di opzione di riscatto finale, redatto il 07/03/2011 dal notaio Dott. Giovanni Cirri di Sesto Fiorentino - rep. n. 59253, fascicolo n. 24709 trascritto a Prato il 23/03/2011 al n. 2112/3247 - per tutto il compendio pignorato e per l'intero dei diritti di proprietà, a favore di **XXXXXXXXXX XXXXX (ora XXXXXXXXXXXX XXXXX in Liquidazione) c.f. XXXXXXXXXXXXXXX** contro MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.p.a. (sede di Siena) c.f. 92034720521. Alla società MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.p.a. (sede di Siena) c.f. 92034720521 per atto di fusione rogito notaio Mario Zanchi di Siena in data 03/10/2002 rep. n. 19205/6731 registrato a Siena il 07/10/2002 al n. 3704, ma non trascritto¹, per incorporazione della società MERCHANT LEASING & FACTORING S.p.a. sede Prato (PO) c.f. 03594800488. Alla società MERCHANT LEASING & FACTORING S.p.a. sede Prato (PO) c.f. 03594800488 per atto di compravendita rogito notaio Dott. Francesco D'Ambrosi di Prato in data 29/12/2001, rep. n. 19328 trascritto a Prato il 22/01/2002 ai numeri 575/883.

Risulta pertanto verificata la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultraventennale.

¹ Estratto da **COMITATO INTERREGIONALE DEI CONSIGLI NOTARILI DELLE TRE VENEZIE - ORIENTAMENTI SOCIETARI - L.A.15 - (APPLICABILITÀ DELLE NORME DETTATE IN MATERIA DI NEGOZI TRASLATIVI ALLE FUSIONI E ALLE SCISSIONI DI SOCIETÀ - 1° pubbl. 9/06 - modif. 9/22 - motivato 10/23)**
Le fusioni e le scissioni non sono assimilabili ai negozi traslativi in quanto non ne condividono né la causa né la disciplina legale. La loro funzione economico-sociale è la riorganizzazione delle società coinvolte finalizzata alla prosecuzione dell'esercizio di un'attività economica e non la circolazione di beni in cambio di un corrispettivo o per animo liberale. Le assegnazioni patrimoniali che ad esse conseguono sono il prodotto necessario della riorganizzazione societaria, ne costituiscono il mezzo e non il fine.
Si deve quindi ritenere che in tutte le fusioni e scissioni:

- non sia dovuta alcuna garanzia per evizione;
- non siano esercitabili le prelazioni legali: agraria, urbana, storico-artistica, ecc.;
- non vi sia alcun obbligo di trascrizione nei registri immobiliari;
- non trovino applicazione: i) l'obbligo delle menzioni urbanistiche e dell'allegazione del certificato di destinazione urbanistica; ii) l'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica; iii) l'obbligo delle menzioni e della dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto.

2° QUESITO descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche laddove occorra la forza pubblica e l'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), l'immobile pignorato...

Risposta:

Trattasi di compendio costituito da n. 4 unità immobiliari: **n. 2 uffici e n. 2 posti auto**, inseriti in più ampio complesso denominato **“TECNO UNO”**, sito nel comune di Prato in località Macrolotto Industriale, in via Toscana 6/B - blocco scale “B”

L'accesso alle unità avviene da parti comuni, al piano terra da galleria e vano scale con ascensore, ai piani da corridoi disimpegnati da filtro antincendio.

Il complesso è costituito da due blocchi di scale, e si sviluppa su 5 piani fuori terra oltre un piano seminterrato collegato da due rampe carrabili al resede condominiale.

Al piano terra sono presenti attività commerciali e servizi direzionali mentre ai piani restanti sono presenti gli uffici e una quota parte di uffici trasformati in abitazioni.

Nel resede sono presenti posti auto a raso con corsie di manovra e collegamento alla viabilità comunale dove avviene il libero passaggio.

Il compendio è catastalmente così identificato, al NCEU del comune di Prato:

- **Ufficio** descritto al NCEU del comune di Prato al F.81, P.Illa 1316, **sub. 22**, categoria A10, classe 4, consistenza 2,5 vani, sup. 53 mq, **rendita 819,88 euro**;
- **Posto auto** descritto al NCEU del comune di Prato al F.81, P.Illa 1316, **sub. 118**, categoria C6, classe 3, consistenza 12 mq, **rendita 57,02 euro**;
- **Ufficio** descritto al NCEU del comune di Prato al F.81, P.Illa 1316, **sub. 23**, categoria A10, classe 4, consistenza 1,5 vani, sup. 36 mq, **rendita 491,93 euro**;
- **Posto auto** descritto al NCEU del comune di Prato al F.81, P.Illa 1316, **sub. 119**, categoria C6, classe 3, consistenza 13 mq, **rendita 61,77 euro**;

Al NCT del medesimo comune.

Si precisa che tutti i subb appena descritti sono stati edificati su terreno corrispondente al NCT del comune di Prato identificato al F.81 particella 1316, ente urbano di 14'542 mq, derivante da tipo mappale del 22/03/2001 pratica n. 4990 in atti dal 22/03/2001 (n. 199.1/2001) con variazione e soppressione delle seguenti u.i. descritte al F.81, p.lle 1315, 649 e 140 e p.lle 652, 657, 653, 643, 641, 651, 642.

Obbligazioni da convenzione di lottizzazione:

Si osserva che sui terreni appena descritti al F.81 particella 1316 gravano le obbligazioni da convenzione, derivanti dall'appartenenza all'ambito territoriale della lottizzazione **“Primo Macrolotto Industriale”**. Obbligazione a vincolare i terreni a scopo lottizzazione, contratto di mandato con rappresentanza con obbligo di rendiconto, contenenti i patti e le condizioni della lottizzazione, sottoscritto a Prato con autentica delle firme da parte del Notaio Bettini del 30/11/1973 Rep. 21984 reg. a Prato il 04/12/1973 n. 21961 e succ. integrazioni e trascritto presso i RR.II. di Pistoia in data 31 dicembre 1973 al n. 10035 reg. particolare, integrato da successivo atto denominato **“mandato”** con firma autentica del notaio Sordi in Prato reg. to a Prato il 16/06/1988 al n. 1780, nonché relativo piano di lottizzazione denominato **“Macrolotto Industriale Ovest”** stipulato con il comune di Prato con convenzione per atto del Segretario Generale del 26 aprile 1977 reg. a Prato il 28/06/1977 al

n. 21024 e trascritta presso i RR.II. di Prato in data 8 luglio 1977 al n. 2623 reg. particolare, integrata da successivo atto (a seguito di osservazioni presentate dalla D.C.C. n. 204 del 23/07/1992), con firma autenticata del notaio Sordi in data 14 luglio 1993, reg. a Prato il 27/07/1993, annotato a margine di quest'ultima formalità in data 2 settembre 1993 al n. 1727 reg. particolare, dove si osserva che al punto 24) *"I lottizzanti si obbligano a richiamare nei rogiti di vendita o di conferimento delle aree oggetto della lottizzazione di cui trattasi, la convenzione originaria e quella presente, portando così a conoscenza gli acquirenti o aventi causa delle obbligazioni assunte con il comune. In caso di inadempienza dei lottizzanti questi saranno solidalmente responsabili nei confronti del comune. Gli aventi causa dai proprietari attuali a qualunque titolo, dovranno entro sei mesi dal trasferimento notificare l'amministrazione comunale indicando il proprio domicilio. Qualora il trapasso di proprietà avvenga inter vivos tale obbligo spetterà anche all'alienante. Le obbligazioni nascenti dal presente atto a carico dei lottizzanti si intendono indivisibili e solidali tra loro ed i loro successori aventi causa"* (obbligazione vigente); convenzione aggiuntiva ed integrativa a rogito del citato notaio Sordi in data 15/03/1996, annotata a margine di detta formalità in data 29/04/1996, al n. 1078 Reg. particolare (obbligazione decaduta). Convenzione di lottizzazione per approvvigionamento idrico nel Primo Macrolotto industriale di Prato del 29/04/1996 tra il comune di Prato e il sig. ~~Primo Macrolotto~~ in proprio e per conto dei proprietari mandatarî dei terreni ricadenti nella lottizzazione, come previsto dal contratto di mandato reg. a Prato il 04/12/2973 al n. 21961 e succ. integrazioni, autorizzato dalla deliberazione dei mandatarî della Lottizzazione adottata in data 27/11/1995 e dalla procura autenticata dal notaio Sordi in data 14/03/1996, dove hanno convenuto che dal 1 gennaio 1996 il pagamento dei canoni di depurazione e di fognatura, le acque di controlavaggio dei filtri sia dell'attuale impianto di riciclo della ditta lottizzante, realizzato per l'ulteriore depurazione delle acque derivate da quello comunale di Baciacavallo, sia dal futuro impianto di adeguamento alle complessive esigenze idriche per uso produttivo e antincendio delle aziende allacciate all'acquedotto industriale del Primo Macrolotto, potenziamento che dovrà essere realizzato dalla ditta lottizzante in applicazione del presente atto, sia dagli eventuali futuri analoghi che dovessero essere realizzati per alimentare altri acquedotti industriali oltre a quello oggi esistente e cioè quello della ditta lottizzante e quello del primo lotto dell'acquedotto industriale cittadino. Tale esclusione è resa possibile dal fatto che dal 1 gennaio 1994 i soci della GIDA Spa, Comune di Prato e Unione Industriale Pratese, hanno deciso che sia la stessa GIDA Spa a procedere alla riscossione dei canoni di depurazione, garantendosi comunque la copertura dei costi mediante eventuale conguaglio annuale a consuntivo a carico dell'utenza industriale. La presente convenzione sostituisce ogni altro atto e documento firmato tra il Comune e Primo Macrolotto in tema di approvvigionamento idrico per uso produttivo e antincendio della lottizzazione (obbligazione vigente).

Il compendio può essere così sinteticamente descritto:

- Ufficio (sub. 22) posto al piano quarto int. 55, composto da un vano oltre servizi, accessori e terrazza di superficie catastale 53 mq e calpestabile 48 mq di altezza interna compresa fra 2,40/2,50 m all'ingresso e ai servizi e 2,90 per l'ufficio;
- Posto auto (sub. 118) ubicato al piano interrato n. 23, della consistenza catastale di 12 mq, altezza sottotrave 4,00 m circa;
- Ufficio (sub. 23) posto al piano quarto int. 56, composto da un vano oltre servizi, accessori e terrazza di superficie catastale 36 mq e calpestabile 32 mq di altezza interna compresa fra 2,40/2,50 m all'ingresso e ai servizi e 2,90 per l'ufficio;

- **Posto auto** (sub. 119) ubicato al piano interrato n. 24, della consistenza catastale di 13 mq, altezza sottotrave 4,00 m circa;

- **Confini al piano quarto:** parti comuni più lati, Gruppo Basso spa e loro aventi causa, salvo se altri; **al piano seminterrato:** parti comuni più lati, Gruppo Basso spa e loro aventi causa, salvo se altri;

- **Quota di comproprietà sulle parti comuni:** Beni comuni non censibili (BCNC) rappresentati al foglio di mappa 81, p.lla 1315, piano T (spazio verde comune a tutti i subb); foglio di mappa 81, p.lla 1316 come di seguito: sub. 143 piano T (galleria lato sx comune a tutti i subb), sub. 144 piano T (galleria lato dx comune a tutti i subb), sub. 145 piano T (porticato comune a tutti i subb), sub. 149 piano T (spazi a verde comune a tutti i subb), sub. 150 piano S1-T (rampa sx comune a tutti i subb), sub. 151 piano T (fontane a comune tutti i subb), sub. 153 piano T-6 (vano scala di sx comune ai subb da 21 a 142, da 510 a 516, da 525 a 530, da 536 a 542, da 550 a 556, da 562 a 568, da 576 a 582 e 806), sub. 154 piano S1-T (vano scala sx comune ai subb da 1 a 19, da 21 a 142, da 500 a 509, da 510 a 516, da 525 a 530, da 536 a 542, da 550 a 556, da 562 a 569, da 576 a 582 e 806), sub. 157 piano 4 (porzione di corridoio comune ai subb da 21 a 34), sub. 158 piano 4 (porzione di corridoio comune ai subb da 21 a 34), sub. 159 piano 4 (porzione di corridoio comune ai subb da 21 a 34), sub. 160 piano 4 (porzione di corridoio comune ai subb da 21 a 34), sub. 161 piano 4 (porzione di corridoio comune ai subb da 21 a 34), sub. 162 piano 4 (porzione di corridoio comune ai subb da 21 a 34), sub. 163 piano 4 (porzione di corridoio comune ai subb da 21 a 34), sub. 173 piano 6 (locale tecnico comune a tutti i subb), sub. 174 piano 6 (locale tecnico comune a tutti i subb), sub. 175 piano 6 (locale tecnico comune a tutti i subb), sub. 176 piano 6 (locale tecnico comune a tutti i subb), sub. 178 piano T (locale tecnico comune a tutti i subb), sub. 179 piano T (locale tecnico comune a tutti i subb), sub. 180 piano T (locale tecnico comune a tutti i subb), sub. 181 piano S1 (locale tecnico comune a tutti i subb), sub. 182 piano S1 (locale tecnico comune a tutti i subb), sub. 183 piano S1 (locale tecnico comune a tutti i subb), sub. 185 piano S1 (spazio di manovra comune ai subb da 49 a 142), sub. 775 piano 6 (locale tecnico comune a tutti i subb), sub. 776 piano 6 (locale tecnico comune a tutti i subb), sub. 777 piano 6 (locale tecnico comune a tutti i subb), sub. 778 piano 6 (lastrico di copertura comune a tutti i subb), sub. 779 piano S1 (locale tecnico comune a tutti i subb).

Beni comuni censibili (BCC) rappresentati al foglio di mappa 81, p.lla 1316: sub. 164 piano 4 (deposito comune a tutti subb), sub. 600 piano 4 (deposito comune a tutti i subb), sub. 601 piano 5 (deposito comune a tutti i subb).

- **Pertinenze:** parti scoperte esclusive ed a comune.

Impianti tecnologici: l'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico-termosanitario, impianto di riscaldamento centralizzato a ventilconvettore (**vedi nota seguente**) e solo per l'ufficio (sub. 22) int. 55 è presente un impianto di condizionamento a splitter.

Acqua potabile: l'immobile risulta allacciato all'acquedotto pubblico;

Fosse biologiche e fognatura: l'immobile risulta allacciato alle fosse biologiche condominiali e quindi alla pubblica fognatura (di tipo mista).

I servizi igienici all'interno degli uffici sono vetusti e parzialmente non funzionanti e necessitano oltremodo della sostituzione di ceramiche e arredi.

Gli impianti elettrici risultano manomessi, con prese staccate e qualche filo scoperto in particolar modo per l'impianto di illuminazione.

L'impianto di riscaldamento centralizzato al momento dell'accesso non risulta in funzione con apparenti manomissioni delle parti ispezionabili nel controsoffitto.

A maggiore precisazione, entrambi gli immobili non risultano più serviti dall'impianto di riscaldamento centralizzato, tuttavia rimane in capo all'acquirente la servitù di natura condominiale, con diritti sulle parti, di impianti e servizi comuni a norma dell'art. 1117 c.c. in quanto è stato riscontrato all'attualità il passaggio degli impianti condominiali all'interno delle unità immobiliari private.

L'impianto di condizionamento dell'ufficio (sub. 22) int. 55 è piuttosto desueto e all'apparenza non funzionante.

Il livello di finitura degli interni è di normale qualità, cartongessi tinteggiati per le partizioni e rivestimenti ceramici per i servizi, sono presenti porzioni di vani ribassati con controsoffitti a pannelli del tipo ispezionabile e a lastra continua soprattutto per le canalizzazioni e le velette. Gli infissi sono molto ampi con serramenti di alluminio di colore anodizzato.

Il livello di finitura degli esterni è anch'esso di normale qualità, caratterizzato da superfici in cemento armato tinteggiato con una composizione delle facciate modulare.

Lo stato di conservazione degli immobili e del compendio in generale è **mediocre** con necessità di interventi di manutenzione ordinaria sia alle parti private che alle parti comuni.

Estratto tabelle millesimali

		TABELLE GENERALI			
P	UNITA' IMMOBILIARI	Tutte le u.i.	Uffici lato sx	PIANO INTERRATO	PIANO INTERRATO lato sx
4	Ufficio int. 55 (sub. 22)	4,895	15,182		
4	Ufficio int. 56 (sub. 23)	3,230	10,017		
S1	Posto auto n. 23 (sub. 118)	0,237		5,423	10,840
S1	Posto auto n. 24 (sub. 119)	0,257		5,874	11,743

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

Risposta:

Con nota di trascrizione R.G. n. 9649 e particolare n. 6971 del 11/09/2024, per atto giudiziario del 02/08/2024, n. rep. 2005/2024 del Tribunale di Prato – atto esecutivo per verbale di pignoramento immobili, **A FAVORE** di KERMA SPV Srl c.f. 10811620961, con sede a Milano in via Valtellina 15/17, **CONTRO** XXXXXXXXXX XXXXXX. IN LIQUIDAZIONE c.f. XXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXX per il Diritto di Proprieta' di 1/1 del compendio così rappresentato:

- **Immobile n. 1)** Comune G999 - PRATO (PO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 81 Particella 1316 **Subalterno 22** Natura **A10** – UFFICI E STUDI PRIVATI - Consistenza 2,5 vani, indirizzo VIA TOSCANA SNC piano 4;
- **Immobile n. 2)** Comune G999 - PRATO (PO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 81 Particella 1316 **Subalterno 118** Natura **C6** – AUTORIMESSA - Consistenza 12 mq, indirizzo VIA TOSCANA SNC piano S1;
- **Immobile n. 3)** Comune G999 - PRATO (PO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 81 Particella 1316 **Subalterno 23** Natura **A10** – UFFICI E STUDI PRIVATI - Consistenza 1,5 vani, indirizzo VIA TOSCANA SNC piano 4;
- **Immobile n. 4)** Comune G999 - PRATO (PO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 81 Particella 1316 **Subalterno 119** Natura **C6** – AUTORIMESSA - Consistenza 13 mq, indirizzo VIA TOSCANA SNC piano S1;

La descrizione fra l'attualità del compendio e il pignoramento è accertata.

- **Necessaria istanza di correzione toponomastica per allineamento dei dati ipocatastali degli uffici**

12

4° QUESITO *ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene...*

Risposta:

Dalle planimetrie in atti si è riscontrato lo stato legittimato: per l'ufficio (sub. 22) in costituzione dal 25/06/2001 pratica n. 58398 in atti dal 25/06/2001 costituzione (n. 490.1/2001); per il posto auto (sub. 118) in costituzione dal 25/06/2001 pratica n. 58398 in atti dal 25/06/2001 costituzione (n. 490.1/2001); per l'ufficio (sub. 23) in costituzione dal 25/06/2001 pratica n. 58398 in atti dal 25/06/2001 costituzione (n. 490.1/2001); per il posto auto (sub. 119) in costituzione dal 25/06/2001 pratica n. 58398 in atti dal 25/06/2001 costituzione (n. 490.1/2001). Tenuto conto dello stato dei luoghi e altresì della possibile e successiva assoggettabilità alla L.122/2010:

- **La variazione DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali non è necessaria, in quanto le planimetrie catastali corrispondono allo stato legittimo degli immobili.**

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

Risposta:

Il compendio risulta cartografato dal piano operativo approvato con D.C.C. n. 68 del 24/10/2024 vigente, quale disciplina urbana UTOE 7, zona omogenea D, in ambito TP.5 “paesaggi urbani” tessuti urbani monofunzionali commerciale/direzionale/turistico-ricettivo.

6° QUESITO *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi...*

Risposta:

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni in oggetto è stato edificato in forza di **concessione edilizia n. 46162 del 10/11/1990** Busta n. 02/1610/1990 e successive varianti n. 27231 del 15/04/1997 Busta n. 02/157/1997 e variante finale ai sensi dell'art. 39 della L.R. 52/99 prot. n. 63425 del 10/10/2001. Risultano depositati i **certificati di abitabilità** in data 24/01/2002 con il n. 5175 e in data 01/07/2002 con il n. 41409. Presentata in data 17/11/2023 rif. **pratica VV.F. n. 51262** (Att. 75.4.C), asseverazione di rinnovo periodico conformità antincendio, per rinnovo della precedente **SCIA 19/11/2018**. Per quanto previsto dal D.Lgs. 192/2005 modificato dal D.Lgs. 311/2006 e L. 133/2008, gli immobili risultano dotati di **certificazione energetica APE**, inviata telematicamente alla Regione con PEC del 07/05/2010 prott. N. 08/2010 e N. 09/2010. Tuttavia si osserva che essendo **trascorsi oltre dieci** anni dall'emissione tali **attestati APE risultano scaduti** e ai fini della commerciabilità dovranno essere nuovamente prodotti.

Durante l'accesso sono state riscontrate **tramezzature interne agli uffici, realizzate abusivamente per ricavarne vani a uso dormitorio**. Nello specifico queste consistono in opere di cartongesso leggere facilmente smontabili per il conferimento a pubblica discarica. Per l'ufficio all'int.55 (sub.22) si sono rilevati circa 20 mq di cartongessi. Per l'ufficio all'int.56 (sub.23) circa 16 mq di cartongessi.

In base al combinato dagli artt. 46, comma 5° del DPR 380/01 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 gli abusi riscontrati non sono sanabili in quanto non conformi dal punto di vista urbanistico con la destinazione degli immobili.

E' stato pertanto calcolato il costo per la messa in pristino che sarà decurtato dal valore di base dell'immobile. Si precisa che i costi suddetti rimangono a carico dell'aggiudicatario in quanto preventivamente decurtati dal valore del bene.

- **Si precisa infine che gli immobili, dal punto di vista urbanistico, sono da ritenersi regolari e quindi normalmente commerciabili.**

7° QUESITO *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione...*

Risposta:

E' possibile vendere il compendio in più lotti, identificabili come di seguito:

- **LOTTO n. 1) Ufficio** posto al **piano quarto int. 55 (sub. 22)**, composto da un vano oltre servizi, accessori e terrazza meglio descritto al NCEU del Comune G999 - PRATO (PO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 81 Particella 1316 Subalterno 22 Natura A10 – UFFICI E STUDI PRIVATI - Consistenza 2,5 vani, di **superficie catastale 53 mq**, indirizzo VIA TOSCANA 6/B, scala B, piano 4;

- **LOTTO n. 2) Posto auto** ubicato al **piano interrato posto n. 23 (sub. 118)** della consistenza catastale di 12 mq meglio descritto al NCEU del Comune G999 - PRATO (PO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 81 Particella 1316 Subalterno 118 Natura C6 – AUTORIMESSA - Consistenza 12 mq, indirizzo VIA TOSCANA SNC piano S1;
- **LOTTO n. 3) Ufficio** posto al **piano quarto int. 56 (sub. 23)**, composto da un vano oltre servizi, accessori e terrazza meglio descritto al NCEU del Comune G999 - PRATO (PO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 81 Particella 1316 Subalterno 23 Natura A10 – UFFICI E STUDI PRIVATI - Consistenza 1,5 vani, **superficie catastale 36 mq**, indirizzo VIA TOSCANA 6/B, scala B, piano 4;
- **LOTTO n. 4) Posto auto** ubicato al **piano interrato posto n. 24 (sub. 119)** della consistenza catastale di 13 mq meglio descritto al NCEU del Comune G999 - PRATO (PO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 81 Particella 1316 Subalterno 119 Natura C6 – AUTORIMESSA - Consistenza 13 mq, indirizzo VIA TOSCANA SNC piano S1;

8° QUESITO *dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti ...*

Risposta:

Il compendio è pignorato per intero.

9° QUESITO *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59...*

Risposta:

Gli immobili facenti parte del compendio al momento dell'accesso non risultano occupati da persone ma da cose: tramezzature interne abusive per ricavarne vani a uso dormitorio e da arredi ed elettrodomestici non in buono stato e rifiuti non pericolosi.

Il posto auto (sub. 119) al piano interrato n. 24 è occupato da un autoveicolo modello Audi targato XXXXXXXXXX che si presenta in stato di abbandono.

L'altro posto auto (sub. 118) contrassegnato al n. 23 è libero.

E' stato accertato con l'accesso che gli immobili con destinazione a uffici sono stati impiegati per dimorarvi.

Per dare la completezza alla risposta del quesito, è stato acquisito il certificato storico di residenza del titolare della società debitrice, verificando che nessuno degli immobili facenti parte del compendio hanno costituito o costituiscono residenza del titolare.

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

Risposta:

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato.

11° QUESITO indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati ...

Risposta:

Le trascrizioni e le iscrizioni che saranno cancellate con la procedura sono le seguenti:

1. **ISCRIZIONE** del 09/07/2014 - Registro Particolare 869 Registro Generale 5876 - Pubblico ufficiale NIGLIO ANNABARBARA Repertorio 588/449 del 08/07/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;
2. **ISCRIZIONE** del 06/04/2018 - Registro Particolare 712 Registro Generale 3674 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2520/4118 del 06/04/2018 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
3. **ISCRIZIONE** del 21/04/2022 - Registro Particolare 955 Registro Generale 4911 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3208 del 17/12/2021 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
4. **TRASCRIZIONE** del 11/09/2024 - Registro Particolare 6971 Registro Generale 9649 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 2005 del 02/08/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Le iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate dalla procedura di vendita tramite il pagamento dell'imposta di registro ex art. 44 del DPR 131/1986, per ogni immobile, come di seguito:

- taxa ipotecaria:= euro 35,00
- imposta di bollo:= euro 59,00
- imposta ipotecaria:= euro 200,00
- Tot. Imposta di registro:= euro 294,00**

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

Risposta:

Per quanto riguarda le spese fisse di gestione o manutenzione si allega l'ultimo bilancio consuntivo approvato per l'esercizio annuale 2023, come risultante da comunicazione dello Studio Sassi Sas in data 05/12/2024 in qualità di amministratrice del "Condominio TECNO UNO". Non risultano deliberate dal condominio spese di manutenzione straordinaria.

Si conferma che sono già in corso altri procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato. Risultano infatti presentati dall'Avv. ~~Stefano~~ ~~Stefano~~ di Prato, due decreti ingiuntivi dei quali il primo presso il Tribunale di Prato in data 17/12/2021 rep. n. 3208 per euro **34'000,00** di cui euro 30'428,69 per capitale, che ha dato seguito a iscrizione di **ipoteca giudiziale n. 955/4911 del 21/04/2022**; con **comunicazione dell'intervenuto** "Condominio TECNO UNO" in data **15/01/2025** sono stati precisati i crediti relativi agli ultimi due anni pari a **euro 3'115,05** che includono gli oneri annuali derivanti dalla lottizzazione "Primo Macrolotto Industriale" di Prato (Convenzione con il comune di Prato per atto del segretario Generale del 26/04/1977 reg. a Prato il 28/06/1977 n. 21024 e trascritto presso il RR.II. di Prato il 08/07/1977 al n. 2623 particolare, con successivi atti di integrazione annotati a margine di detta formalità), pagati con canone annuo a CONSER S.c.c.p.a (soggetto costituito dai lottizzanti nel 1982 quale gestore unico dell'area). A tale specifico proposito vedere **fattura allegata per il canone relativo al servizio antincendio svolto da GIDA Spa come da contratto di affitto di ramo d'azienda del 23/01/2015 rep. 46442 Notaio D'Ambrosi.**

Con riferimento ai lotti di vendita e ai millesimi comunicati la somma **è così ripartita:**

- **Lotto 1) Ufficio int. 55 (sub. 22) e abbinato Posto auto n. 23 (sub. 118):
euro 1'854,79;**
- **Lotto 2) Ufficio int. 55 (sub. 23) e abbinato Posto auto n. 23 (sub. 119):
euro 1'260,26;**

Con seguente comunicazione del 08/04/2025 lo Studio Sassi Sas quale amministratore ha precisato che il bilancio consuntivo 2024 e preventivo 2025 è in fase di elaborazione e pertanto le spese indicate fanno riferimento all'esercizio annuale 2023.

Si osserva infine che resterà a carico dell'acquirente, la servitù da elettrodotto del condominio a favore di ENEL costituita con atti del notaio Dott. Piccinini del 06/02/1976 e 12/03/1976, registrati a Prato il 26/03/1976 ai nn. 5059 e 5060, trascritti a Prato al registro particolare in data 07/04/1976 ai nn. 1627 e 1628. Si precisa che per la servitù attiva non è previsto alcun onere di affrancazione né di riscatto. Inoltre, ai sensi dell'art. 1062 c.c. è presente la servitù di passaggio di tubi e canalizzazioni, nonché la servitù a favore della cabina Enel, a carico delle parti comuni del complesso che consentono l'accesso alla medesima.

13° QUESITO *determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento...*

Risposta:

La stima di mercato del bene sarà eseguita con il metodo della normalizzazione dei prezzi, mediando i valori più probabili di mercato desunti dal valore immobiliare di vendita, dal valore ottenuto con il metodo della capitalizzazione dei redditi da locazione e infine dal valore immobiliare ottenuto dalla rendita catastale considerato il saggio di capitalizzazione della

tipologia immobiliare saggiata.

I prezzi unitari faranno riferimento ai valori di mercato pubblicati da:

- OMI - Agenzia delle entrate per la provincia di Prato – 1° Semestre – 2024 – Comune di Prato – Fascia/Zona Suburbana/MACROLOTTI PRODUTTIVI (PRIME E SECONDO MACROLOTTO – MACROLOTTO DI JOLO), codice zona E3, destinazione terziario a uffici;

Le superfici di riferimento sono quelle commerciali, definite al lordo delle pareti interne e muri perimetrali fino a 50 cm, muri in comunione fino al 50% dello spessore, mansarde di altezza media minima 2,40 m fino al 75%, verande con finiture come vani principali fino al 80%, sottotetti con altezza media inferiore a 2,40 m e minima 1,50 m fino al 35%, cortili fino a 25 mq fino al 10% e oltre a 25 mq al 2%, balconi o terrazze comunicanti al 30% per i primi 25 mq e al 10% la parte eccedente, se i terrazzi non sono comunicanti le percentuali si riducono della metà, posti auto scoperti fino al 20%.

Stima espressa come il prodotto di: $V1 = [\text{Sup. (mq lordi)}] \times [\text{Valore mercato (€/mq)}] = [\text{Valore mercato (€)}]$ al netto dei deprezzamenti operati dall'esperto.

LOTTO n. 1)

Ufficio posto al piano quarto int. 55 (sub. 22), categoria catastale A/10, consistenza 2,5 vani sup. 53 mq e abbinato Posto auto ubicato al piano interrato n. 23 (sub. 118), categoria catastale C/6, consistenza sup. 12 mq

➤ Ufficio

V1 = VALORE DI MERCATO:

V1' = VALORE DI MERCATO (OMI):

Sup. Commerciale (Uffici):= 53 mq

Valore di mercato per "Uffici" (€/mq):= $(800+1'250)/2 \approx 1'000$ €/mq (medio)

V1' = VALORE DI MERCATO (€):= 53 mq x 1'000 €/mq = 53'000 €

V1'' = VALORE DI MERCATO (Borsino Immobiliare):

Sup. Commerciale (Uffici):= 53 mq

Valore di mercato per "Uffici" (€/mq):= 1'250 €/mq (medio)

V1' = VALORE DI MERCATO (€):= 53 mq x 1'250 €/mq = 66'250 €

$V1 = (V1' + V1'')/2 = (53'000 + 66'250)/2 = 59'600$ €

V2 = VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO (DA REDDITIVITA' LOCATIVA):=

= $[(8,5 \text{ €/mq} \times 53 \text{ mq})] \times 12 / 6,5\% = 83'169$ €

V3 = VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO (DA RENDITA CATASTALE):=

= $(819,88 \text{ €}) \times 1,05 \times 63 = 54'235$ €

D = DEPREZZAMENTI PROPOSTI:

- Rimozione tramezzature abusive e smaltimento:= 2'000 euro

- Revisione impianti elettrici e dichiarazione conformità impianto:= 1'300 euro

S = SPESE DI CANCELLAZIONE IPOTECARIA

S = Spese di imposta di registro:= 294,00 €

V = VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO = [media (V1, V2, V3) – D - S]:=

$= 65'668 \text{ €} - 3'300 \text{ €} - 294 \text{ €} = 62'100$ (arrotondato centinaia)

➤ Posto auto

V1 = VALORE DI MERCATO:

V1 = VALORE DI MERCATO (OMI):

Sup. Commerciale (Posto auto coperto):= 12 mq

Valore di mercato per "Box" (€/mq):= 875 €/mq* (mediato fra box e posto scoperto)

V1 = VALORE DI MERCATO (€):= 12 mq x 875 €/mq = 10'500 €

V1'' = VALORE DI MERCATO (Borsino Immobiliare):

Sup. Commerciale (Posto auto coperto):= 12 mq

Valore di mercato per "Posto auto coperto" (€/mq):= 650 €/mq (massimo)

V1' = VALORE DI MERCATO (€):= 12 mq x 650 €/mq = 7'800 €

$V1 = (V1' + V1'')/2 = (10'500 + 7'800)/2 = 9'150 \text{ €}$

V2 = VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO (DA REDDITIVITA' LOCATIVA):=

$= [(3,5 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mq})] \times 12 / 6,5\% = 7'753 \text{ €}$

V3 = VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO (DA RENDITA CATASTALE):=

$= (57,02 \text{ €}) \times 1,05 \times 126 = 7'543 \text{ €}$

D = DEPREZZAMENTI PROPOSTI:

- Nessuno

S = SPESE DI CANCELLAZIONE IPOTECARIA

S = Spese di imposta di registro:= 294,00 €

V = VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO = [media (V1, V2, V3) - D - S]:=

$= 8'148 \text{ €} - 294 \text{ €} = 7'900 \text{ €}$ (arrotondato centinaia)

VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO (LOTTO n. 1)

Ufficio posto al piano quarto int. 55 (sub. 22), categoria catastale A/10, consistenza 2,5 vani sup. 53 mq e abbinato Posto auto ubicato al piano interrato n. 23 (sub. 118), categoria catastale C/6, consistenza sup. 12 mq:= $V = 62'100 \text{ €} + 7'900 \text{ €} = 70'000 \text{ €}$

Deprezzamento proposto (LOTTO n. 1) pari a 3'300 €

~

LOTTO n. 2)

Ufficio posto al piano quarto int. 56 (sub. 23), categoria catastale A/10, consistenza 1,5 vani sup. 36 mq e abbinato Posto auto coperto ubicato al piano interrato n. 24 (sub. 119), categoria catastale C/6, consistenza sup. 13 mq

➤ Ufficio

V1 = VALORE DI MERCATO:

V1' = VALORE DI MERCATO (OMI):

Sup. Commerciale (Uffici):= 36 mq

Valore di mercato per "Uffici" (€/mq):= $(800+1'250)/2 \approx 1'000$ €/mq (medio)

V1' = VALORE DI MERCATO (€):= 36 mq x 1'000 €/mq = 36'000 €

V1'' = VALORE DI MERCATO (Borsino Immobiliare):

Sup. Commerciale (Uffici):= 36 mq

Valore di mercato per "Uffici" (€/mq):= 1'250 €/mq (medio)

V1' = VALORE DI MERCATO (€):= 36 mq x 1'250 €/mq = 45'000 €

V1 = (V1' + V1'')/2 = (36'000 + 45'000)/2 = 40'500 €

V2 = VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO (DA REDDITIVITA' LOCATIVA):=

= [(8,5 €/mq x 36 mq)] x 12 / 6,5% = 56'492 €

V3 = VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO (DA RENDITA CATASTALE):=

= (491,33 €) x 1,05 x 63 = 32'501 €

D = DEPREZZAMENTI PROPOSTI:

- Rimozione tramezzature abusive e smaltimento:= 1'500 euro
- Revisione impianti elettrici e dichiarazione conformità impianto:= 1'300 euro

S = SPESE DI CANCELLAZIONE IPOTECARIA

S = Spese di imposta di registro:= 294,00 €

V = VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO = [media (V1, V2, V3) – D - S]:=

= 43'164 € – 2'800 € – 294 € = 40'100 (arrotondato centinaia)

19

➤ **Posto auto**

V1 = VALORE DI MERCATO:

V1 = VALORE DI MERCATO (OMI):

Sup. Commerciale (Posto auto coperto):= 13 mq

Valore di mercato per "Box" (€/mq):= 875 €/mq* (mediato fra box e posto scoperto)

V1 = VALORE DI MERCATO (€):= 13 mq x 875 €/mq = 11'375 €

V1'' = VALORE DI MERCATO (Borsino Immobiliare):

Sup. Commerciale (Posto auto coperto):= 13 mq

Valore di mercato per "Posto auto coperto" (€/mq):= 650 €/mq (massimo)

V1' = VALORE DI MERCATO (€):= 13 mq x 650 €/mq = 8'450 €

V1 = (V1' + V1'')/2 = (11'375 + 8'450)/2 = 9'913 €

V2 = VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO (DA REDDITIVITA' LOCATIVA):=

= [(3,5 €/mq x 13 mq)] x 12 / 6,5% = 8'400 €

V3 = VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO (DA RENDITA CATASTALE):=

= (61,77 €) x 1,05 x 126 = 8'172 €

D = DEPREZZAMENTI PROPOSTI:

- Spese per rimozione auto e deposito:= 1'000 €

S = SPESE DI CANCELLAZIONE IPOTECARIA

S = Spese di imposta di registro:= 294,00 €

$V = \text{VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO} = [\text{media}(V1, V2, V3) - D - S] =$
 $= 8'828 \text{ €} - 1'000 \text{ €} - 294 \text{ €} = 7'500 \text{ €}$ (arrotondato centinaia)

VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO (LOTTO n. 2)

Ufficio posto al piano quarto int. 56 (sub. 23), categoria catastale A/10, consistenza 1,5 vani sup. 36 mq e abbinato Posto auto coperto ubicato al piano interrato n. 24 (sub. 119), categoria catastale C/6, consistenza sup. 13 mq:= $V = 40'100 \text{ €} + 7'500 \text{ €} = 47'600 \text{ €}$

Deprezzamento proposto (LOTTO n. 2) pari a 3'800 €

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale con riferimento all'intero (quota 1/1):

LOTTO n. 1)

Ufficio posto al piano quarto int. 55 (sub. 22), categoria catastale A/10, consistenza 2,5 vani sup. 53 mq, rendita 819,88 euro, abbinato Posto auto coperto ubicato al piano interrato n. 23 (sub. 118), categoria catastale C/6, consistenza sup. 12 mq, rendita 57,02 euro

PREZZO BASE per l'intero (1/1): € 70'000
 (in lettere SETTANTAMILA/00)

LOTTO n. 2)

Ufficio posto al piano quarto int. 56 (sub. 23), categoria catastale A/10, consistenza 1,5 vani sup. 36 mq, rendita 491,93 euro abbinato Posto auto coperto ubicato al piano interrato n. 24 (sub. 119), categoria catastale C/6, consistenza sup. 13 mq, rendita 61,77 euro

PREZZO BASE per l'intero (1/1): € 47'600
 (in lettere QUARANTASETTEMILASEICENTO/00)

Totale compendio staggito pari a € 117'600.

Li, Prato 30/01/2025
 Rev.1 09/04/2025

Il Perito Stimatore
 Arch. Carlos Gustavo LOGGIA

ALLEGATI:

- 1) Documentazione fotografica (Lotto n.1);
- 2) Documentazione fotografice (Lotto n.2);
- 3) Rilievo e superfici (Lotto n.1);
- 4) Rilievo e superfici (Lotto n.2);
- 5) Comunicazioni raccomandate AR per inizio operazioni;
- 6) Certificati anagrafici;
- 7) Visura CCIA;
- 8) Estratto di mappa;
- 9) Visure catastali per attualità (Lotto n.1);
- 10) Visure catastali per attualità (Lotto n.2);
- 11) Visure catastali storiche (Lotto n.1);
- 12) Visure catastali storiche (Lotto n.2);
- 13) Elaborato planimetrico;
- 14) Planimetrie catastali (Lotto n.1);
- 15) Planimetrie catastali (Lotto n.2);
- 16) Titoli edilizi dell'immobile;
- 17) Certificato di abitabilità/agibilità;
- 18) SCIA antincendio VV.F.;
- 19) Atto di trasferimento proprietà immobile;
- 20) Valori immobiliari OMI e borsino immobiliare;
- 21) Estratto bilancio consuntivo 2023 condominio;
- 22) Tabelle millesimali;
- 23) Risposta ADE a richiesta contratto locazione;
- 24) Atto rep. 19205 raccolta 6731 del 03/10/2002;
- 25) Atto rep. 19328 raccolta 6085 del 29/12/2001;
- 26) Atto convenzione reg. particolare 2623 del 08/07/1977;
- 27) Atto integrativo reg. particolare 1727 del 02/09/1993;
- 28) Atto integrativo reg. particolare 1078 del 29/04/1996;
- 29) Fattura CONSER n. 437/2024;

