

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 136/2020 G.E. Dott. CAPANNA Enrico

Debitore: EUROWOLKATEX S.r.l. con sede in PRATO

Creditore Procedente: AQUI SPV S.r.l.

### RELAZIONE

### DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Bruno Oliva con studio in Montemurlo, Via Fratelli Cervi 27, in data 14/07/2021 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- 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, la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato, acquisendo, ove non risultante dalla documentazione in atti, e l'atto di provenienza ultraventennale;**
- 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 il custode è 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) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento de 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, ricevendo a titolo di compenso per la predetta attività la somma di euro 220);

**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 (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione 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).

**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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (Cass. nr. 7776/2016); 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, atto di provenienza dell'immobile, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;**

**20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, secondo il modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza.**

**21) provvedere a verificare l'esistenza della APE dandone atto nella sua 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 Arch. Bruno Oliva, dopo il sopralluogo eseguito in data 10/12/2021 unitamente al Custode giudiziario, effettuate le dovute ricerche presso i competenti uffici, redige la seguente perizia:

**1° QUESITO verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c..**

La documentazione depositata in atti consiste nella certificazione Catastale ed Ipotecaria Ventennale redatta da Notaio Frediani Viviana, in data 28.01.2021

Le risultanze, attestate al 14.12.2021, rilevano le seguenti iscrizioni/trascrizioni in relazione alla parte debitoria EUROWOLKATEX S.R.L. e precisamente:

1. Trascrizione a Favore

Atto Notarile Pubblico – Compravendita, rogato in data 11.07.2005 Repertorio 214114/7107 ai rogiti del Notaio Bonaca Bonazzi Emilio in Prato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato il 26.07.2005 al R.P. 5641 e R.G.11024.

2. Iscrizione Contro

Ipoteca Volontaria derivante da concessione in garanzia di mutuo edilizio del 11.07.2005, Repertorio 214115/7108, Notaio Bonaca Bonazzi Emilio in Prato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato il 26.07.2005 al R.P. 3279 e R.G.11025.

3. Iscrizione Contro

Ipoteca Volontaria derivante da concessione in garanzia di mutuo edilizio del 06.03.2008, Repertorio 224770/9022, Notaio Bonaca Bonazzi Emilio in Prato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato il 13.03.2008 al R.P. 772 e R.G.3138.

4. Iscrizione Contro

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 17.05.2016, Repertorio 576/13616, Equitalia Centro S.p.A. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato il 19.05.2016 al R.P. 963 e R.G.4707.

5. Iscrizione Contro

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 06.02.2018, Repertorio 877/13618, Agenzia delle Entrate-Riscossione e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato il 07.02.2018 al R.P. 245 e R.G.1310.

6. Trascrizione Contro

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili del 27.10.2020, Repertorio 1794/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato il 01.12.2020 al R.P. 8532 e R.G. 12953.

Le individuazioni catastali dei beni sono conformi, con quanto in atti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato Comune di Prato, Territorio Servizi Catastali ai seguenti identificativi:

**Ufficio:** Foglio di Mappa 65, Particella 688, Subalterno **52**, Categoria A/10, Classe 5, Vani 6.5, Superficie Catastale 200 mq, Rendita Catastale €2.484,16

**Garage:** Foglio di Mappa 65, Particella 688, Subalterno **141**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, Superficie Catastale 22 mq, Rendita Catastale €1.122,71

**Garage:** Foglio di Mappa 65, Particella 688, Subalterno **142**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, Superficie Catastale 22 mq, Rendita Catastale €1.122,71

La documentazione ipo-catastale depositata in atti risulta completa ed idonea all'uso preposto.

***2° QUESITO descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro...***

Immobile posto in Comune di Prato, Via Alcide De Gasperi nc 33; trattasi di un'unità immobiliare posta al piano primo, a destinazione ufficio, facente parte di complesso immobiliare denominato "i Lecci", elevato su sei piani fuori terra, composto da attività commerciali al piano terra, uffici al piano primo e civili abitazioni agli altri piani.

Per una migliore identificazione dell'ubicazione degli immobili si allega estratto aerofotogrammetrico.



**Descrizione unità immobiliari:**

- **Ufficio** posto al piano primo, con accesso da scala condominiale, composto da ampio vano, in parte separato da pareti mobili d'arredo, due vani uso ufficio, disimpegno, antibagno e tre wc.

Dal sopralluogo effettuato si rileva la presenza di un'apertura di comunicazione con l'unità adiacente, non oggetto di esecuzione, che risulta autonoma in tutte le sue funzionalità e con ingresso condominiale indipendente.

- **Due garage** attigui posti al piano seminterrato accessibile da rampa condominiale composti da unico vano.

SUPERFICI NETTE		
VANO	PIANO	SUPERICIE m <sup>2</sup>
Ufficio	1	166,00
Antibagno	1	9,00
W.c.	1	1,64
W.c.	1	1,36
W.c.	1	1,27
Garage Sub.141	S1	22,00
Garage Sub.142	S1	22,00
TOTALE		223,27

**Caratteristiche interne ed esterne:**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, presenta struttura portante in cemento armato, con tamponamento in laterizio intonacato e tinteggiato; portone d'ingresso condominiale in alluminio e vetro, porta di ingresso e porte interne in legno, pavimento in ceramica, infissi in alluminio e vetro, pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica; la produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento è affidata a caldaia autonoma a metano. L'unità immobiliare è dotata di impianto di aria condizionata e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione generale; l'impianto elettrico risulta in parte sottotraccia ed in parte esterno con canaline.

**Confini e dati catastali attuali:**

I confini rilevati in fase di sopralluogo sono i seguenti:

Parti comuni su più lati, Immobiliare Ausonia. s.s.a.

Da visura catastale aggiornata al 13/12/2021 le unità immobiliari risultano accatastate come segue:

**Ufficio:** Foglio di Mappa 65, Particella 688, Subalterno **52**, Categoria A/10, Classe 5, Vani 6.5, Superficie Catastale 200 mq, Rendita Catastale €2.484,16

**Garage:** Foglio di Mappa 65, Particella 688, Subalterno **141**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, Superficie Catastale 22 mq, Rendita Catastale € 122,71

**Garage:** Foglio di Mappa 65, Particella 688, Subalterno **142**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, Superficie Catastale 22 mq, Rendita Catastale € 122,71

**Intestazione:** I beni risultano intestati a EUROWOLKATEXS.R.L. con sede in PRATO

C.F.: 01801610971- Proprietà per 1/1

**Eventuali pertinenze:** Due garage

**Eventuali accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):**

Eventuali millesimi di parti comuni e relativi diritti condominiali come per legge.

***3° QUESITO accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento***

Confrontando la descrizione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento con le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto indicato nella documentazione catastale, è emersa l'esatta corrispondenza di quanto contenuto nell'atto di pignoramento in relazione ai dati catastali.

***4° QUESITO procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto***

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato Comune di Prato – Territorio Servizi Catastali l'unità immobiliare risulta identificata nel Foglio di Mappa 65 e precisamente:

**Ufficio:** Particella 688, Subalterno **52**, Categoria A/10, Classe 5, Vani 6.5, Superficie Catastale 200 mq, Rendita Catastale € 2.484,16

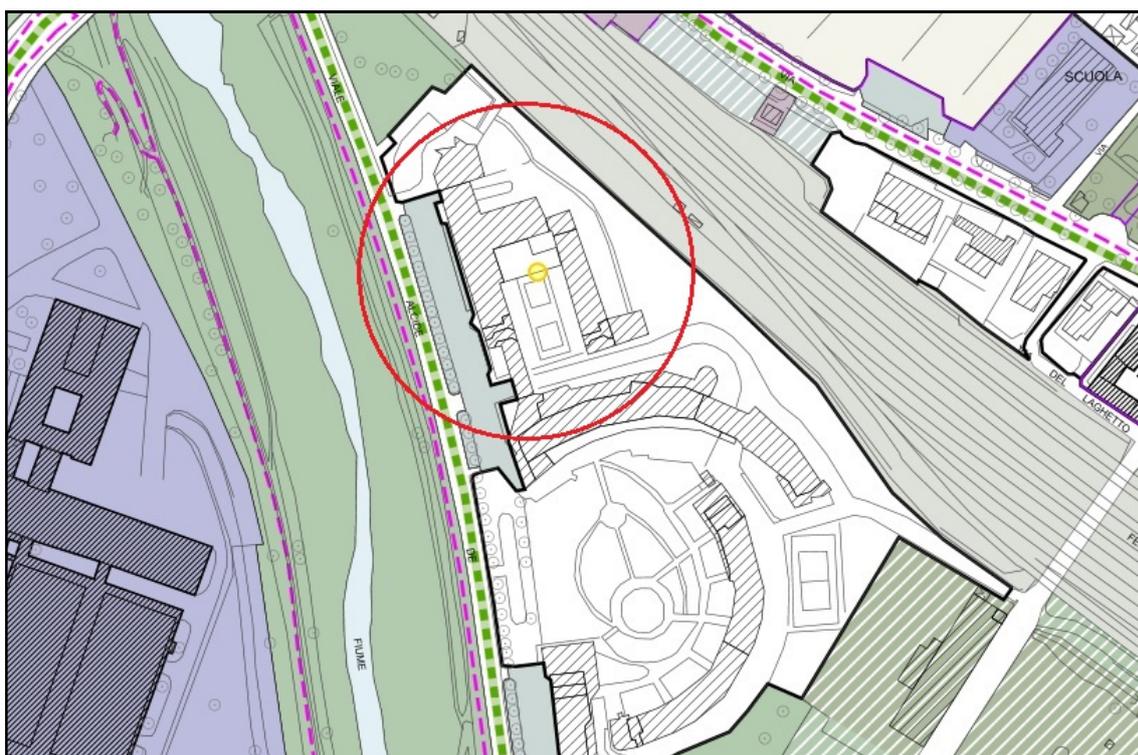
**Garage:** Particella 688, Subalterno **141**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, Superficie Catastale 22 mq, Rendita Catastale € 122,71

**Garage:** Particella 688, Subalterno **142**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, Superficie Catastale 22 mq, Rendita Catastale € 122,71

Il sedime dell'immobile risulta esattamente individuato nell'estratto di mappa, prodotto in allegato alla presente.

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

Si riporta estratto cartografico del Piano Operativo del Comune di Prato approvato con DCC n. 23 del 15/04/2021 in vigore alla data della perizia. L'immobile ricade in Zona Omogenea B – UTOE 2b Art. 75 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TR.2 - TR.3 - TR.4



<b>Normativa vigente sull'area</b>	
UTOE	2b
Disciplina dei suoli	urbano
Zone omogenee	B
Paesaggi urbani	TR.4

**6° QUESITO indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.**

L'edificio comprendente le unità immobiliari oggetto della presente, risulta essere stato edificato in forza dei seguenti atti abilitativi:

- Concessione Edilizia n.19276 di P.G. del 29 ottobre 1975, busta n.640/B rilasciata dal Comune di Prato in data 21 aprile 1979 e successive varianti in corso d'opera n.25299 di P.G. del 23 ottobre 1980 busta n.721/80 rilasciata in data 30 maggio 1983, n.27434 di P.G. del 31 ottobre 1983 busta n.760/83, rilasciata il 22 marzo 1984;

Domande in sanatoria relative alle parti comuni presentate al Comune di Prato in data 13 maggio 1986 ai seguenti numeri:

P.G. 21869 (B.9293); P.G. 21870 (B.9292); P.G. 21871 (B.9291); P.G.21872 (B.9290); P.G.21876 (B.9226); P.G.21877 (B.9225).

- In data 21 giugno 1999 è stato rilasciato il certificato di agibilità e abitabilità, depositato il 13.05.1999 P.G.n.32985.

- Denuncia di Attività Edilizia del 4 ottobre 1999, P.G. n.64293 (busta n.2257/1999).

- L'unità immobiliare, risulta sprovvista di APE.

**7° QUESITO dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti**

Considerata la tipologia edificativa, la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari risulta possibile effettuare la vendita con un solo lotto.

**8° QUESITO dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota**

L'unità immobiliare pignorata per la quota complessiva di 1/1 in quanto il soggetto debitore è l'unico proprietario dei beni.

I beni oggetto di pignoramento non risultano indivisibili per natura e consistenza.

Le unità immobiliari non riguardano né unità culturali né unità ponderali assegnate a contadini diretti coltivatori.

**9° QUESITO accertare se l'immobile è libero o occupato**

Al momento del sopralluogo le unità distinte al sub. 52 (ufficio) e sub. 141 (garage) risultavano occupate dal locatario Papi & Associati s.n.c. a seguito di contratto di locazione, stipulato tra Eurowolkatex s.r.l. e Papi & Associati s.n.c., in data 01.02.2012 della durata di anni sei, tacitamente rinnovabile, registrato al n.1469 in data 08.02.2012.

A seguito di ricerca effettuata presso l'Agenzia della Entrate di Prato non è emerso nessun contratto di locazione inerente il sub. 142 (garage)

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

Non risulta applicabile al caso in quanto la proprietà risulta una Società.

**11° QUESITO indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**

Non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

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

**ISCRIZIONI:**

1. Iscrizione Contro

Ipoteca Volontaria derivante da concessione in garanzia di mutuo edilizio del 11.07.2005, Repertorio 214115/7108, Notaio Bonaca Bonazzi Emilio in Prato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato il 26.07.2005 al R.P. 3279 e R.G.11025.

2. Iscrizione Contro

Ipoteca Volontaria derivante da concessione in garanzia di mutuo edilizio del 06.03.2008, Repertorio 224770/9022, Notaio Bonaca Bonazzi Emilio in Prato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato il 13.03.2008 al R.P. 772 e R.G.3138.

3. Iscrizione Contro

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 17.05.2016, Repertorio 576/13616, Equitalia Centro S.p.A. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato il 19.05.2016 al R.P. 963 e R.G.4707.

4. Iscrizione Contro

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 06.02.2018, Repertorio 877/13618, Agenzia delle Entrate-Riscossione e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato il 07.02.2018 al R.P. 245 e R.G.1310.

PIGNORAMENTI - TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1. Trascrizione Contro

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili del 27.10.2020, Repertorio 1794/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato il 01.12.2020 al R.P. 8532 e R.G. 12953.

**DIFFORMITÀ URBANISTICO – CATASTALI**

- Dall'analisi della documentazione catastale si rileva la non esatta rappresentazione in planimetria dell'unità immobiliare distinta al sub.52 (ufficio) per la diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla realizzazione di tramezzi interni e spostamento di porte interne; alla mancata rappresentazione di alcune finestre e la realizzazione di un'apertura di comunicazione con l'unità adiacente non oggetto di esecuzione. La planimetria catastale dovrà essere oggetto di aggiornamento; la porta di comunicazione con l'unità limitrofa dovrà essere ripristinata tramite tamponatura.  
La cifra per la regolarizzazione catastale, relativa al tamponamento della porta di comunicazione e dell'aggiornamento della nuova planimetria, è stimata in € 2.500,00.
- Dalla comparazione fra le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto rappresentato nei grafici edilizi si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, dovuta alla realizzazione di tramezzi interni e spostamento di porte interne; si rileva inoltre la mancata rappresentazione di una finestra (mero errore grafico) e la realizzazione di un'apertura di comunicazione con l'unità adiacente non oggetto di esecuzione. Per la regolarizzazione dovrà essere presentata una sanatoria le cui spese sono stimate in € 2.500,00.

**12° QUESITO accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale**

L'unità immobiliare risulta compresa in un condominio. Le spese scadute e non pagate, attestata alla data del 10.01.2022, comunicate dall'amministratore "Fincasa" risultano di € 1.508,90.

Il canone trimestrale risulta pari a € 213,30.

Millesimi di parti comuni e relativi diritti condominiali come per legge.

Non si rilevano diritti demaniali e/o usi civici.

**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**

La valutazione dei beni è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi applicata ad ogni singola caratteristica, ottenendo valori ragguagliati, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il valore di mercato (€/m<sup>2</sup>).

Il valore a m<sup>2</sup> ottenuto per MCA è stato moltiplicato per la superficie convenzionale commerciale calcolate tramite la superficie lorda, ragguagliata dai coefficienti facendo riferimento alla norma UNI 10750/2005, sostituita dal 01.01.2011 dalla UNI EN 15733/2011.

Per maggior completezza si riportano anche i valori OMI indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, rilevati nel Comune di Prato, riferiti ad uffici in stato conservativo normale, a solo scopo conoscitivo.

**Ricerche di mercato**

Per la zona D3 Periferica/LA MACINE - LA QUERCE - PIZZIDIMONTE - GONFIENTI - INTERPORTO - I LECCI, dove ricade il fabbricato, la banca dati OMI non contempla la categoria terziaria/uffici e pertanto i valori si riferiscono alla zona limitrofa C3 Semicentrale/ZONA SUD-EST ADIACENTE AL CENTRO STORICO - MONTEGRAPPA - PONZANO - REPUBBLICA - MEZZANA.

La successiva tabella riporta i valori unitari di vendita al mq. reperiti per gli uffici in zona C3 dalla banca dati OMI di rilevazione nazionale.

<b>VALORI DI ZONA</b>			
<b>AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI)</b>			
COMUNE	ZONA OMI	DESCRIZIONE	
<b>PRATO</b>	C3	Semicentrale/ZONA SUD-EST ADIACENTE AL CENTRO STORICO - MONTEGRAPPA - PONZANO - REPUBBLICA - MEZZANA	
Tipologia	Stato conservativo	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
UFFICI	Normale	900,00	1.350,00
<b>VALORI MEDI DI ZONA</b>			
Min €/m <sup>2</sup>		Med €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
900,00		<b>1.125,00</b>	1.350,00

### Calcolo Valore €/m<sup>2</sup> con MCA

Il valore di mercato (€/m<sup>2</sup>) ottenuto con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), risulta pari a 1.130,00 €/m<sup>2</sup>, che moltiplicato per i metri quadri ottenuti dal calcolo della superficie ragguagliata, ne deriva il valore successivo.

MARKET COMPARISON APPROACH										
COMPARABILE DI CONFRONTO N. 1			COMPARABILE DI CONFRONTO N. 2			COMPARABILE DI CONFRONTO N. 3			SUBJECT	
Fonte Comparables	Sito internet		Fonte Comparables	Sito internet		Fonte Comparables	Sito internet			
Descrizione	Ufficio piano terra e primo composto da 5 locali		Descrizione	Ufficio al piano primo composto da due locali open space		Descrizione	Ufficio al piano primo composto da 5 vani		Descrizione	Ufficio al piano primo open space con 3 bagni
COMUNE	Prato		COMUNE	Prato		COMUNE	Prato		COMUNE	Prato
Località/Zona	Repubblica/Buzzi		Località/Zona	Repubblica/Buzzi		Località/Zona	Repubblica		Località/Zona	Lecci
Superficie Commerciale	230		Superficie Commerciale	157		Superficie Commerciale	211		Superficie Commerciale	196
Prezzo di Vendita	368.000		Prezzo di Vendita	238.000		Prezzo di Vendita	265.000		Prezzo di Vendita	/
€/m <sup>2</sup>	1.600		€/m <sup>2</sup>	1.520		€/m <sup>2</sup>	1.260		€/m <sup>2</sup>	/
DATI COMPARABILE			DATI COMPARABILE			DATI COMPARABILE			DATI SUBJECT	
		% RAGGUAGLIO			% RAGGUAGLIO			% RAGGUAGLIO		
Ubicazione	Repubblica/Buzzi	-5%	Ubicazione	Repubblica/Buzzi	-5%	Ubicazione	Repubblica	-10%	Ubicazione	Prato /
Stato di conservazione	Buono	-5%	Stato di conservazione	Buono	-5%	Stato di conservazione	Ottimo	-10%	Stato di conservazione	Buono /
Superficie	230	-5%	Superficie	157	2%	Superficie	211	-3%	Superficie	196 /
Impianti	Presenti	0%	Impianti	Presenti	0%	Impianti	Presenti	0%	Impianti	Presenti /
Ascensore	SI	-5%	Ascensore	SI	-5%	Ascensore	SI	-5%	Ascensore	NO /
n. Servizi igienici	1	1%	n. Servizi igienici	1	1%	n. Servizi igienici	2	1%	n. Servizi igienici	3 /
Presenza pertinenze	NO	2%	Presenza pertinenze	NO	2%	Presenza pertinenze	SI	0%	Presenza pertinenze	SI /
Area esterne	SI	0%	Area esterne	SI	0%	Area esterne	NO	0%	Area esterne	SI /
Sconto prima richiesta		-5%	Sconto prima richiesta		-5%	Sconto prima richiesta		-5%	Sconto prima richiesta	/ /
Fattore complessiva % di ragguaglio		-22%	Fattore complessiva % di ragguaglio		-15%	Fattore complessiva % di ragguaglio		-32%	Valore Mercato €/m <sup>2</sup>	1.130,00
€/m <sup>2</sup>		1250	€/m <sup>2</sup>		1290	€/m <sup>2</sup>		860		
RAGGUAGLIATO			RAGGUAGLIATO			RAGGUAGLIATO				

### Calcolo della superficie lorda ragguagliata

Le superfici convenzionali commerciali sono state calcolate tramite la superficie lorda, ragguagliata dai coefficienti, facendo riferimento alla norma UNI 10750/2005, sostituita dal 01.01.2011 dalla UNI EN 15733/2011, derivando una superficie totale di 218,00 m<sup>2</sup>.

SUPERFICI CONVENZIONALI RAGGUAGLIATE				
DESTINAZIONE	PIANO	SUPERICIE m <sup>2</sup>	COEFFICIENTE	SUP.RAGGUAGLIATA m <sup>2</sup>
Ufficio	1	196,00	1,00	196,00
Garage 1	S1	22,00	0,50	11,00
Garage 2	S1	22,00	0,50	11,00
TOTALE				218,00

### Valore di mercato

Il sottoscritto ritiene di aver esposto quelli che sono gli elementi sostanziali e metodologie per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dei beni oggetto di perizia.

La valutazione, condotta su basi obiettive non trascurabili e ritenute eque, hanno portato, alla luce della correttezza e dell'obiettività alla determinazione del seguente valore di mercato.

<b>VALORE DI MERCATO</b>			
DESTINAZIONE	SUP. RAGG. m <sup>2</sup>	VALORE €/m <sup>2</sup>	VALORE €
Ufficio	196,00	1.130,00	221.480,00
Garage 1	11,00	1.130,00	12.430,00
Garage 2	11,00	1.130,00	12.430,00
TOT	218,00	1.130,00	€ 246.340,00
VALORE ARROTONDATO			<b>€ 246.000,00</b>

Il valore di mercato pari a € 246.000,00 è stato deprezzato delle spese di regolarizzazione dell'immobile e di un ulteriore 3% per eventuali vizi occulti non rilevabili o evidenziati, generando il seguente valore finale.

### Valore finale

<b>VALORE FINALE IMMOBILE</b>	
VALORE DI MERCATO	€ 246.000,00
DEPREZZAMENTO PER OPERE DI RIPRISTINO e PLANIMETRIA CATASTALE	€ 2.500,00
DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 2.500,00
DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI NON RILEVABILI O EVIDENZIATI -3%	€ 7.380,00
VALORE	€ 233.620,00
<b>VALORE FINALE IMMOBILE</b>	<b>€ 233.000,00</b>

VALORE FINALE

€ 233.000,00 (Duecentotrentatremila,00)

*CONCLUSIONI*

La presente è stata redatta come da incarico assegnato, rispondendo ai quesiti ed allegando la documentazione richiesta e ad essi relativa.

Montemurlo 18/01/2022

**Arch. Bruno Oliva**