

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
ESECUCIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. **93/2020** G.E. dott. ENRICO CAPANNA

Contro:

promossa da:
BELVEDERE S.P.V. SRL

interventuti

R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA
AGGIORNAMENTO PERIZIA A SEGUITO UDIENZA DEL 15/06/2023

La sottoscritta Geom. Carolina Brogi, nata a Prato il 27.02.1969, residente in Carmignano Via B. Spinelli, 11, con studio in Prato Via Bruno Buozzi 4/2, a seguito dell'udienza del 15/06/2023, nella quale mi veniva chiesto di aggiornare la perizia "*con tutte le sopravvenienze*", relaziono su quanto segue, riportando per intero il quesito assegnatomi:

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

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

Pagina 1



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 DOCTA 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 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

CAPITOLO 1 "ELENCAZIONE BENI, UBICAZIONE, DESCRIZIONE, CONSISTENZE E CONFINI" *(come previsto al punto 2 del quesito)*

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento fanno parte di un ampio complesso immobiliare denominato "Complesso Residenziale La Rocca", posto in comune di Montemurlo (PO) Via Montalese angolo via Tito Speri, e più precisamente si tratta di due unità destinate a civile abitazione, piano terra, con accesso dal civico 2 della Via Tito Speri.

LOTTO N° 1

UBICAZIONE

- Comune: Montemurlo (PO)
- Via Tito Speri nc 2
- Piano: Terra
- N° Interno///.....

DESCRIZIONE DEI BENI

L'intero complesso immobiliare cui fa parte l'unità descritta nel Lotto N. 1, oggetto di esecuzione, è di recente edificazione (2009), ed è costituita da tre vani oltre accessori e resede esclusivo.

CONSISTENZA

Appartamento (H: 2,75 ml)



$((8.85+6.83)/2 \times 4.33) + ((4.64+0.71)/2 \times 3.73) + (3.59 \times 4.08) + (0.75 \times 1.95) + (1.22 \times 1.77) + ((2.40 \times 2.00)/2) + (1.30 \times 1.74) + (2.92 \times 1.70)$.

Resede esclusivo

$(5.35 \times 2.00) + (5.00 \times 2.60) + (3.00 \times 5.00) + (1.80 \times 3.00)$

Superficie Utile

- Abitazione (h= 2.75 ml)
Mq 70.31

- Resede esterno
Mq 44.10

Superficie Lorda

- Abitazione mq 77.10
- Resede mq 44.10

Calcolo Superficie Commerciale Ragguagliata

Al fine di individuare un unico dato di consistenza riferito alle porzioni immobiliari descritte, di seguito si riporta il calcolo della superficie ragguagliata determinata aggiungendo all'intera superficie lorda della abitazione, 1/3 della superficie lorda del garage, 1/3 dei terrazzi ed un 1/10 di quella dei resedi

- Superficie Lorda commerciale Appartamento Mq 77.10
- Superficie Resede esterno $(44.10 \times 1/10) =$ Mq 4.41

Totale superficie ragguagliata Mq 81.51

Millesimi Di Parti Comuni: Tab. A 24,79 (allegato 9)

DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, fa parte di un ampio complesso immobiliare residenziale denominato La Rocca costituito da garage, e civili abitazioni, ubicato in Montemurlo Via Montalese angolo Via Tito Speri angolo Via Carlo Livi.

L'unità immobiliare destinata a appartamento per civile abitazione è ubicata al piano terra, ed è composta da un ingresso-pranzo soggiorno con angolo cucina di mq 33.94, camera singola di mq 9.98, camera matrimoniale di mq 14.65 con annesso wc di mq 4.52, servizio igienico di mq 4.96 disimpegno zona notte mq 2.26. All'unità è annesso resede esclusivo esterno di mq 44.10 al quale si accede dal nc 2 della Via Speri e garantisce l'accesso indipendente all'appartamento.

L'unità immobiliare si trova in normale stato di manutenzione con pavimenti in monocottura di color marrone scuro; il servizio igienico annesso alla camera matrimoniale, è pavimentato con piastrelle in monocottura a listoni tipo legno e rivestito con piastrelle di colore bianco e mosaico rosso e chiaro nella doccia, dotato di wc, bidet, lavabo e box doccia, mentre l'altro servizio igienico è pavimentato con le medesime mattonelle e rivestito con piastrelle in ceramica verde chiaro e beige. L'intonaco è realizzato in tutto l'appartamento, gli infissi interni sono in legno tamburato laccato di color bianco mentre quelli esterni sono in PVC color bianco con vetro camera dotati tutti di persiane sempre in PVC color grigio chiaro. All'appartamento si accede tramite l'ampia porta finestra del Soggiorno-Pranzo.

L'impianto elettrico è realizzato in traccia, funzionante e le relative certificazioni sono all'interno della pratica di abitabilità presentata in comune.

Il complesso immobiliare, si presenta in mediocri condizioni con facciate in varie punti rovinare, con la tinteggiatura rovinata o del tutto assente e segni di infiltrazioni provenienti dalle terrazze del piano superiore.



L'immobile si trova ubicato in zona adiacente al centro del Comune di Montemurlo, con facilità di accesso allo stesso ma anche al centro della città di Prato, sia per quanto riguarda in mezzi pubblici, nelle vicinanze con numerose fermate per Autobus, sia per quanto riguarda con mezzi privati in quanto vi si arriva con facilità da molteplici direzioni. A breve distanza si trovano le grandi arterie di comunicazioni, le tangenziali, che garantiscono un'equa distanza all'ingresso autostradale di Prato Ovest. Inoltre nel raggio di circa 1000,00 ml vi sono scuole sia primarie, secondarie e superiori, farmacie e supermercati e negozi di media e piccola distribuzione. A circa 7 Km si trova l'ospedale cittadino, "Santo Stefano" di Prato.

CONFINI

L'appartamento confina Via Tito Speri, parti comuni su più lati, sub 608, s.s.a..

CAPITOLO 2 "REFERENZE CATASTALI" (come previsto al punto 4 del quesito)

Al catasto fabbricati del Comune di Montemurlo l'unità immobiliare risulta giustamente intestata all'esecutato, ed è così censita

- Appartamento **Fgl. di mappa 15, particella 358, sub 606** cat. A/2 Cl. 6 Vani 4, rendita catastale 371.85 Euro

Si allega alla presente con il n. 3 la visura catastale relative al suddetto classamento e la planimetria (all. n. 3) che corrisponde allo stato dei luoghi

LOTTO N° 2

UBICAZIONE

- Comune: Montemurlo (PO)
- Via Tito Speri
- Piano: Terra
- N° Interno///.....

DESCRIZIONE DEI BENI

L'intero complesso immobiliare cui fa parte l'unità descritta nel Lotto N. 2, oggetto di esecuzione, è di recente edificazione (2009), ed è costituita da tre vani oltre accessori, oltre a resede esterno esclusivo.

CONSISTENZA

Appartamento (H: 2,75 ml)

$(3.07 \times 1.72) + (4.16 \times 3.69) + (3.15 \times 3.09) + (2.85 \times ((3.51 + 3.42) / 2)) + (4.00 \times 2.51) + (1.15 \times 1.53) + (1.54 \times 2.86) + (3.00 \times 4.81)$

Resede esclusivo

$(8.40 \times 3.40) + (3.00 \times 3.00) + (6.80 \times 4.30)$

Superficie Utile

- Abitazione (h= 3.43 ml – 3.22 ml)
Mq 70.92
- Resede esterno
Mq 66.80

Superficie Lorda

- Abitazione mq 84.00
- Resede mq 66.80



Calcolo Superficie Commerciale Ragguagliata

Al fine di individuare un unico dato di consistenza riferito alle porzioni immobiliari descritte, di seguito si riporta il calcolo della superficie ragguagliata determinata aggiungendo all'intera superficie lorda della abitazione, 1/3 della superficie lorda del garage, 1/3 dei terrazzi ed un 1/10 di quella dei resedi

- Superficie Lorda commerciale Appartamento Mq 84.00
- Superficie Resede esterno (66.80 x 1/10) = Mq 6.80

Totale superficie ragguagliata Mq 90.80

Millesimi Di Parti Comuni: Tab. A 25,13 (allegato 9)

DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, fa parte di un ampio complesso immobiliare residenziale denominato La Rocca costituito da garage, e civili abitazioni, ubicato in Montemurlo Via Montalese angolo Via Tito Speri angolo Via Carlo Livì.

L'unità immobiliare destinata a appartamento per civile abitazione è ubicata al piano terra ed ha accesso sia da Via Tito Speri mediante passaggio pedonale e dalla Via Montalese tramite l'ingresso condominiale al civico, ed è composta da un ingresso pranzo-soggiorno di mq 30.36, cucina di mq 9.87, camera singola di mq 10.04, camera matrimoniale di mq 14.43, servizio igienico di mq 4.40 disimpegno zona notte mq 1.76. All'unità sono annessi due resedi esclusivi esterni di mq 38.24 al quale si accede dalla Via Speri e costituisce l'ingresso principale indipendente all'appartamento e l'altro di mq 28.56, il quale è delimitato da fioriere.

L'unità immobiliare si trova in mediocre stato di manutenzione con pavimenti in monocottura di color marrone scuro; il servizio igienico anch'esso è pavimentato con piastrelle in monocottura a listoni simil legno e rivestito in parte con mosaico marrone e in parte con piastrelle in ceramica sempre marrone, dotato di wc, bidet, lavabo e box doccia. L'intonaco è realizzato in tutto l'appartamento, ma in particolare nel vano cucina, nelle camere da letto e in una piccola porzione del servizio igienico, sono presenti copiose macchie risalenti ad infiltrazione in parte dovute a canali di scarico ed in parte ad infiltrazione proveniente dai terrazzi al piano primo (così ci viene riferito dal conduttore); gli infissi interni sono in legno tamburato laccato di color bianco mentre quelli esterni sono in PVC color bianco con vetro camera dotati tutti di persiane sempre in PVC color grigio chiaro. All'appartamento si accede tramite portoncino blindato sul resede privato sulla Via Speri, oltre che dalla porta finestra prospiciente l'altro resede che affaccia sulle parti comuni con accesso dal vano scala condominiale in Via Montalese.

L'impianto elettrico è realizzato in traccia, funzionante e le relative certificazioni sono all'interno della pratica di abitabilità presentata in comune.

Il complesso immobiliare, si presenta in mediocre condizioni con facciate in varie parti rovinate, con la tinteggiatura rovinata o del tutto assente e con segni di infiltrazioni provenienti dai terrazzi del piano superiore.

L'immobile si trova ubicato in zona adiacente al centro del Comune di Montemurlo, con facilità di accesso allo stesso ma anche al centro della città di Prato, sia per quanto riguarda in mezzi pubblici, nelle vicinanze con numerose fermate per Autobus, sia per quanto riguarda con mezzi privati in quanto vi si arriva con facilità da molteplici direzioni. A breve distanza si trovano le grandi arterie di comunicazioni, le tangenziali, che garantiscono un'equa distanza all'ingresso autostradale di Prato Ovest. Inoltre nel raggio di circa 1000,00 ml vi sono scuole sia primarie, secondarie e superiori, farmacie e supermercati e negozi di media e piccola distribuzione. A circa 7 Km si trova l'ospedale cittadino, "Santo Stefano" di Prato.

CONFINI

L'appartamento confina Via Tito Speri, parti comuni su più lati, sub 586, s.s.a..

CAPITOLO 2 "REFERENZE CATASTALI" (come previsto al punto 4 del quesito)

Al catasto fabbricati del Comune di Montemurlo l'unità immobiliare risulta giustamente



intestate all'esecutato, ed è così censita

- Appartamento **Fgl. di mappa 15, particella 358, sub 535** cat. A/2 Cl. 6 Vani 5.5, rendita catastale 511,29 Euro.

Si allega alla presente con il n. 3 la visura catastale relative al suddetto classamento e la planimetria (all. n. 3) che **non** corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, ma la lieve difformità non modifica la rendita catastale.

BENE COMUNE (vuoto di fondazione) relativo ai Lotti N. 1 e 2

Faccio seguito alla mia perizia integrativa già depositata in atti per evidenziare quanto segue:

Il vuoto di fondazione facente parte del Condominio La Rocca e nel dettaglio quello identificato al CE del Comune di Montemurlo nel Fgl 15 P.Ila 358 sub 601 quale BCNC (Bene Comune Non Censibile), si trova al di sotto del fabbricato residenziale con accesso da scala esterna alla quale si arriva da ulteriore BCNC identificato come sub 602 che risulta a comune di altre unità immobiliari fra cui anche il sub 601 e quindi, di conseguenza, anche del compendio da me staggito. Preciso comunque che la situazione/rappresentazione catastale non sia del tutto corretta in quanto il sub 602 doveva essere posto a comune delle due unità immobiliari staggite (sub 535 e 606) e non di un altro BCNC.

Tali vani secondo scritture private che ci sono state fornite dall'Avv. [redacted] sono utilizzati dai sigg.ri [redacted] per la n° 2 a sx, dalla sig.ra [redacted] per la n° 5 a sx, dalla sig.ra [redacted] per la n° 1 a dx e dai sigg.ri [redacted] per l'ultima a dx del corridoio, così risulta dall'allegato alla scrittura privata, che però ho appreso durante il sopralluogo non essere così; infatti i sig. [redacted] utilizzano altri locali e non quelli evidenziati nella scrittura privata (allegato 12).

Questi utilizzatori sono gli unici che hanno una scrittura privata, non trascritta e priva di data certa, nella quale viene indicato il vano che viene concesso in uso. Le restanti cantine sono utilizzate dai soggetti, che riporto nella planimetria che allego (allegato 13), hai quali, ci viene riferito, sono stati concessi in uso con un semplice accordo verbale, ovviamente non verificabile.

Dal sopralluogo è emerso che gli undici vani adibiti a cantina sono tutti occupati, e nessuno di essi è stato destinato in uso agli immobili staggiti (sub. 535 e 606 della particella 358 del Fgl. 15) né tantomeno alla proprietà.

Per detto bene, in riferimento alla mia perizia integrativa del 02/02/2023 vengono assegnati mill. 607, pari ad una percentuale di 60,7%, ad entrambe le unità staggite, di cui mill. 305.32 (50,3%) all'unità descritta nel Lotto N. 2 e mill 301.68 (49,7%) all'unità descritta nel Lotto N. 1. Detta assegnazione tiene conto delle 4 scritture private, che mi vengono fornite, fra l'originario proprietario e i vari condomini che utilizzano i vani cantina, come vengono individuate con planimetrie e/o descrizione, considerando sempre il vuoto di fondazione come condominiale ma attribuito in uso esclusivo ai vari condomini, considerando la superficie restante come bene comune alle 2 unità staggite.

Pertanto nella descrizione catastale delle due unità staggite dovrà essere citato anche il BCNC descritto nel Fgl. di mappa 15 P.Ila 358 sub. 601 precisando nei futuri atti di vendita la quota parte assegnata alle singole unità immobiliari.

Precisazioni:

Si fa presente che il GE nell'udienza del 20/04/2023 in merito al vuoto di fondazione ha espresso parere favorevole rispetto alla seconda ipotesi riportata nella mia perizia integrativa del 02/02/2023, che valorizza le scritture private effettuate fra il dante e i vari condomini.

Il GE rileva anche, che tale soluzione è quella a fondamento dell'opposizione decisa il 5.12.2022 e né reclamata né introdotto il giudizio di merito.



CAPITOLO 3 "CONFORMITA' DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO" (come previsto al punto 1 e 3 del quesito)

Relativamente ai dati contenuti nel pignoramento (indirizzo, numero civico interno, dati catastali e confini) sono conformi alla descrizione attuale delle unità immobiliari.

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

Certificato di destinazione urbanistica (di data non anteriore a tre mesi dal deposito dell'istanza di vendita)

NON NECESSITA

Certificazione Notarile sostitutiva redatta dal Notaio Frediani Viviana in data 23.09.2020, ed attestante al 18.09.2020

- a) gli eventuali cambi di proprietà nel ventennio;
- b) iscrizioni;
- c) trascrizioni.

RISCONTRI IPOTECARI

Fermo restando quanto già acquisito in atti e risultante dalla documentazione storico-ipotecaria ventennale, che comprende anche le formalità di seguito elencate, alla data odierna a carico della _____ con sede in Agliana (PT) C.F. _____, per la quota della piena proprietà, con riferimento alle unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

- TRASCRIZIONE n. 6709 di Registro Particolare del 15.11.2000, Vincolo di destinazione sulla porzione ceduta dalla _____, a favore del Comune di Montemurlo per la realizzazione di Comando intermedio Carabinieri, atto Notaio Muscariello del 8.11.2000 rep. 381.

Riguarda il diritto di piena proprietà sui beni posti nel comune di Montemurlo:

Fgl. 15 P.IIa 358 sub. 7

Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 17

Riguarda il diritto di un mezzo della piena proprietà dell'immobile posto in Montemurlo:

Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 1

- TRASCRIZIONE n. 84 di Registro Particolare del 04.01.2011, Domanda Giudiziale-esecuzione in forma specifica - a favore del Banco di Lucca e del Tirreno e successiva in rettifica, Trascrizione N. 7780 del 21.11.2011, relativamente alle seguenti unità:
Comune di Montemurlo Foglio 15 P.IIa 156 e P.IIa 358 Sub. 514-556-535-597.
...omissis...altri immobili fuori dalla procedura

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- *Annotamento 412/1861 del 16 febbraio 2017 – Cancellazione*

- TRASCRIZIONE n. 7807/11655 del 31.12.2012 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Atto Notaio Muscariello Mario, in Montemurlo del 28.12.2012 n. 15500/7625 di repertorio, a favore della _____ con sede in Agliana (PT) c.f. _____, contro _____ con sede in Prato c.f. _____, sui seguenti immobili:

Fondo Dominante

NCEU Montemurlo Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 535 A/2

Fondo servente

NCEU Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 607 (bene comune non censibile)

Si veda il Quadro D riportato integralmente nella Certificazione Notarile



- TRASCRIZIONE n. 1099 di Registro Particolare del 10.02.2012, Decreto Sequestro Conservativo emesso dal Tribunale di Prato in data 02.02.2012 reg. 5971- a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Prato C.F. [REDACTED] fino alla concorrenza di Euro 700.000,00 (Quadro D).
della piena proprietà delle suddette unità immobiliari:

1.1 Comune di Montemurlo (PO) - Via Montalese – Appartamento
Foglio 15 - Part. 358 Sub. 535
...omissis...altri immobili fuori dalla procedura

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- *Annotamento Sentenza Di Condanna Esecutiva In Data 3.12.2.013 N. 1491 Reg. Part.*
- *Annotamento 2149/10596 del 4 settembre 2017 – restrizione di beni – altri beni*
- *Annotamento 2154/10601 del 4 settembre 2017 – restrizione dei beni – altri beni*
- TRASCRIZIONE n. 4817 di Registro Particolare del 26.07.2012, Domanda Giudiziale-Accertamento simulazione atti- a favore del Banco di Lucca e del Tirreno, relativamente alle seguenti unità immobiliari:
Comune di Montemurlo, Foglio 15 P.IIa 358, Subalterni 514-556-535-592.
...omissis...altri immobili fuori dalla procedura

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- *Annotamento 977/4864 del 2 maggio 2017 – cancellazione*
- TRASCRIZIONE n. 960 di Registro Particolare del 22.02.2013, Ordinanza di Sequestro Conservativo, emesso dal Tribunale di Prato il 14.02.2013, rep. 5339, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Prato C.F. [REDACTED] fino alla concorrenza di Euro 3.220.000,00 (Quadro D)
della piena proprietà delle suddette unità immobiliari:

1.1 Comune di Montemurlo (PO) - Via Montalese – Appartamento
Foglio 15 - Part. 358 Sub. 606
...omissis...altri immobili fuori dalla procedura

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- *Annotamento Di Sentenza Di Condanna Esecutiva In Data 24.03.2015 N. 413 Di Reg. Part.*
 - *Successivi 14 annotamenti che riguardano altri beni.*
 - TRASCRIZIONE n. 4865 di Registro Particolare del 31.07.2013, Decreto Sequestro Conservativo, emesso dal Tribunale di Prato il 17.07.2013, rep. 1295, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Prato C.F. [REDACTED] , fino alla concorrenza di Euro 170.000,00 (Quadro D).
della piena proprietà delle suddette unità immobiliari:
- 1.1 Comune di Montemurlo (PO) - Via Montalese – Appartamento
Foglio 15 - Part. 358 Sub. 606
...omissis...altri immobili fuori dalla procedura
- TRASCRIZIONE n. 3931/6305 del 30.05.2017 – Locazione Ultraventennale
Scrittura privata autenticata dal notaio Cosimo Marchi in data 17.05.2017 al n. 4944/3848 di Repertorio, a favore di [REDACTED] nata a Prato (PO) il 13.05.1981 c.f. [REDACTED]
[REDACTED] , contro [REDACTED] con sede in Agliana (PT) c.f. [REDACTED]
[REDACTED] , sui seguenti immobili:



- 1.1 Comune di Montemurlo
 - NCEU Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 535
 - NCEU Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 606
 - NCEU Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 597
 - NCT Fgl. 16 P.IIa 526
 - NCT Fgl. 16 P.IIa 528

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- *Annotamento n. 954/5655 del 8.05.2019 – Risoluzione parziale di locazione ultraventennale relativa ai beni NCT Fgl. 16 part. 526 e 528*
- TRASCRIZIONE n. 3932/6306 del 30.05.2017 – Preliminare di Compravendita
Scrittura privata autenticata dal notaio Cosimo Marchi in data 17.05.2017 n. 4945/3849 di repertorio, a favore della _____ con sede in Montemurlo
(PO) c.f. _____ contro la _____ con sede in Agliana (PT) c.f.

Diritto di intera proprietà sui seguenti beni:

Comune di MONTEMURLO
NCEU Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 535;
NCEU Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 606
NCEU Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 597
NCT Fgl. 16 P.IIa 526
NCT Fgl. 16 P.IIa 528

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- *Annotamento n. 942/5535 del 6.05.2019 – Risoluzione parziale di locazione ultraventennale relativa ai beni NCT Fgl. 16 part. 526 e 528*
- *Trascrizione n. 951/14222 del 20.11.2019 – Dichiarazione di nomina (vedi successiva formalità)*
- TRASCRIZIONE n. 9517/14222 del 20.11.2019 – Dichiarazione di nomina
Scrittura privata autenticata Notaio Cosimo Marchi del 15.11.2019 n. 8869/6972 di repertorio, a favore di _____ con sede in Montemurlo (PO) c.f.
_____ e contro _____ con sede in Montemurlo
(PO) c.f.

Diritto di intera proprietà sui seguenti beni:

Comune di MONTEMURLO
NCEU Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 535;
NCEU Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 606
NCEU Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 597

- TRASCRIZIONE n. 5623/8536 del 03.08.2020, Verbale Pignoramenti Immobili, Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Prato il 02.07.2020, rep. 1146, a favore di BELVEDERE SPV SRL con sede in Milano (MI) C.F. _____, contro _____ con sede in Agliana (P.T.) C.F. _____, per la piena proprietà delle suddette unità immobiliari:

- 1.1 Comune di Montemurlo (PO) - Via Montalese – Appartamento
Foglio 15 - Part. 358 Sub. 606
- 1.2 Comune di Montemurlo (PO) - Via Tito Speri– Appartamento
Foglio 15 - Part. 358 Sub. 535

A margine della stessa non risultano trascritti annotamenti:



ISCRIZIONI

- ISCRIZIONE n. 875 di Registro Particolare del 23.02.2007, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di credito a favore di "Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia contro con sede a Prato c.f.

- Gravante su il diritto di piena proprietà sui seguenti immobili:

Comune di Montemurlo

NCEU Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 2

NCEU Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 3

- Sulla quota di ½ della piena proprietà sul bene:

Comune di Montemurlo

NCEU Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 1

A margine della stessa risultano trascritti annotamenti di restrizione che riguardano altri beni

- ISCRIZIONE n. 2137 di Registro Particolare del 10.05.2007, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di "Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia" e contro con sede a Prato c.f.

- Gravante su il diritto di piena proprietà sui seguenti immobili:

Comune di Montemurlo

NCEU Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 7

NCEU Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 17

- Sulla quota di ½ della piena proprietà sul bene:

Comune di Montemurlo

NCEU Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 1

- ISCRIZIONE n. 1550 di Registro Particolare del 16.11.2012, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato in data 17.07.2012 rep. 3249, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

- Gravante su il diritto di piena proprietà sui seguenti immobili:

Comune di Montemurlo (Po)

Fgl. 15 P.IIa 358 sub. 512-513-514-521-529-535-539-542-556-561-567-568-582-583-593-594-595-597-605-606

A margine della stessa risultano trascritti 7 annotamenti di restrizione che riguardano altri beni

- ISCRIZIONE n. 178 di Registro Particolare del 14.02.2014, ipoteca legale emessa dalla Società Risorse spa in data 15.11.2012 rep. 60873 a Favore del Comune di Montemurlo in data 17.07.2012 rep. 3249, e contro [REDACTED]

- Gravante su il diritto di piena proprietà sui seguenti immobili:

Comune di Montemurlo (Po)

Fgl. 15 P.IIa 358 sub. 512-513-514-521-529-535-539-542-556-561-567-568-582-583-593-594-595-597-605-606

CAPITOLO 4 "POSSESSO - RAPPORTI LOCATIVI (come previsto al punto 9 del quesito)"

Relativamente alle unità descritte nei due *LOTTE* di seguito viene riportato lo stato di occupazione :



LOTTO N. 1 E LOTTO N. 2

Le due unità immobiliari sono oggetto di un atto di locazione ultraventennale (allegato N. 11), rogato dal notaio C. Marchi, tra la _____ e la Sig.ra _____, registrato a Prato il 29.05.2017 al n. 6015 serie 1T, trascritto a Prato il 30.05.2017 al n. 3931 di R.P.; nello stesso atto si prevedeva una durata della locazione di 30 anni con inizio dal 17/05/2017 e fine 16/05/2047, ed un canone annuo pari ad Euro 18.000,00 (diciottomila/00) con rate mensili anticipate di Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) cad.

Essendo l'atto di locazione trascritto antecedentemente alla trascrizione del pignoramento, il contratto di locazione è ritenuto opponibile alla procedura.

Nell'ultima udienza del 15/06/2023, il GE ha illustrato alle parti le sopravvenienze, ovvero che il G.I. preposto ha concesso sfratto per morosità e che pende giudizio di merito su tale morosità che si terrà nel Dicembre 2023.

Sempre nella stessa udienza il GE ha ritenuto che il "fumus" contenuto nell'ordinanza di sfratto per morosità consenta la vendita dei due lotti, precisando comunque che su di essi grava la pendenza del giudizio di merito che potrebbe avere tra i suoi esiti l'accertamento della validità del rapporto di locazione ultraventennale con conseguente opponibilità della stessa al futuro acquirente.

Inoltre sempre per il medesimo giudizio, si precisa che lo sfratto non è avvenuto e al riguardo pende anche la mediazione quale condizione di procedibilità con incontro fissato in data 28.06.2023 di cui non si conosce l'esito.

CAPITOLO 5 "ACCERTAMENTI URBANISTICO-EDILIZI" (come previsto nei punti 5 e 6 del quesito)

LOTTI N. 1 e 2

Per il complesso residenziale denominato La Rocca, di cui fanno parte le unità descritte nei sopra elencati lotti, sono stati edificati a seguito di Licenza Edilizia n. 233/1973 rilasciata in data 31.07.73. Successivamente il complesso è stato oggetto dei seguenti atti abilitativi:

- Sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 presentata in data 30.04.1986 P.G. 8564, rilasciata in data 6/04/1998 P.G. 5339;
- Sanatoria edilizia P.G. 24008 del 31.12.1986, pratica 3870, a seguito della quale è stato notificato in data 17.03.1998 il parere favorevole al rilascio, a condizione che venisse pagato l'importo degli oneri concessori a saldo pari a Lire 32.884.000, per i quali la _____ si è accollata il pagamento in tre rate a seguito di richiesta ulteriore fatta dal Comune di Montemurlo in data 17.01.2007 P.G. 1576.
- In data 23.12.1999 è stata presentata al Comune di Montemurlo Concessione Edilizia n. 141, Protocollo Generale 33884 per la realizzazione di fabbricato adibito a Comando intermedio dell'Arma dei Carabinieri come da Convenzione ai rogiti del Notaio Muscariello del 8.11.2000 rep. 380/93 trascritta il 15.11.2000 al n. 6708, rilasciata dal Comune di Montemurlo in data 12.12.2000 e mai ritirata e quindi decaduta come risulta da attestazione rilasciata dal dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Montemurlo in data 14.02.2007.
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia per ristrutturazione P.G. 7832 del 22.03.07 (P.E. 3283), e successive Varianti n. 19782 del 2.08.2007 (P.E. 3413/2007), Variante P.G. 15591 del 30.06.2008 (P.E. 3658/2008), Variante P.G. 5486 del 2.03.2009 (P.E. 3796/2009), Variante P.G. 23716 del 25.09.2009 e infine Variante finale P.G. 28619 del 18.11.2009 con allegata comunicazione fine lavori e certificato di conformità.
- Successivamente in data 30.04.2010 è stato depositato "Certificato di Abitabilità e/o Agibilità" P.G. 10624 Pratica n. 539, con il quale il complesso immobiliare è stato dichiarato abitabile/agibile, nel quale è stato trattato il sub. 535 (Lotto N. 2)
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) P.G. 2218 del 26.01.2016 P.E. n. 4631, per cambio di destinazione di un locale commerciale e creazione di due unità immobiliari al piano terra (per il LOTTO N. 1)
- In data 14.04.2017 con Protocollo n. 9192 n. 1536 è stato presentato Certificato di Abitabilità relativo al sub. 606 (Lotto N. 1).
(All. N. 6)

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato in parola ricade, come evidenziato nel precedente punto 5°, nel vigente Piano Operativo, nel sistema territoriale TR3 – Tessuto consolidato a blocchi,
Pagina 13



area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato – Zone omogenee ZONE B – aree di completamento (All. n. 5)

Da quanto emerso nel corso del sopralluogo, con riferimento agli elaborati allegati alle sopra elencate pratiche edilizie l'unità immobiliari risultano conformi all'ultima pratica edilizia depositata ad esclusione:

per il LOTTO N. 1 si sono riscontrate lievi differenze nelle misure che rientrano comunque “nella tolleranza del 2%” prevista nel R.E. in vigore. Inoltre a protezione dell'ingresso della porta finestra sul pranzo-soggiorno, è stata installata una pensilina in struttura leggera, in legno e pannello in policarbonato non autorizzata. Si prevede la rimozione e smaltimento della stessa con una spesa valutata a corpo di Euro 500,00.

Il tutto risulta nella planimetria da me utilizzata durante il sopralluogo con le misure effettuate durante lo stesso (all. n. 4)

Per il LOTTO N. 2 anche in esso si riscontrano lievi differenze nelle misure rientranti comunque nella tolleranza del 2% prevista dal R.E. in vigore, ma si è riscontrato anche una modifica alle dimensioni della camera da letto matrimoniale con aumento della sua superficie a danno del vano soggiorno-pranzo.

Pertanto, per questa unità immobiliare, non prevedendo il ripristino dello stato dei luoghi, vista la lieve entità delle opere eseguite, ciò comporta la presentazione di una pratica edilizia e precisamente CILA trativa per opere già eseguiti che comporta una spesa di € 2,000,00 per onorari professionista incaricato (oltre cap e iva di legge), € 60,00 diritti di segretaria, € 50,00 per oneri per presentazione della variazione catastale. A questi devono essere aggiunti gli oneri relativi alla sanzione amministrativa pari ad Euro 1.000,00. Il tutto per un totale di Euro 3.672,00 (compreso cap ed iva).

Il tutto risulta nella planimetria da me utilizzata durante il sopralluogo con le misure effettuate durante lo stesso (all. n. 4).

Per il BCNC denominato “vuoto di fondazione” la sottoscritta non ha reperito nessuna pratica edilizia che giustifichi la realizzazione dei vari vani nel vuoto di fondazione né tantomeno altri documenti che indicassero che tale spazio veniva di volta in volta assegnato ad unità immobiliari diverse, come invece riportato nella situazione catastale. Infatti nelle ultime pratiche edilizie presentate per frazionare e trasformare l'ufficio in abitazioni (ex sub 588) non viene rappresentato il vuoto di fondazione come invece riportava la planimetria catastale, ma lo si vede solo nella sezione, dove viene riportato con dicitura “vuoto di fondazione”.

La conferma dell'assenza di pratiche urbanistiche è dimostrata dal verbale della vigilanza edilizia con il quale viene avviato il procedimento amministrativo per opere eseguite in assenza di titoli autorizzativi, n. 7/2022 del 4/4/2022, provvedimento che attualmente non è stato dato seguito né dagli utilizzatori delle cantine né dal Comune di Montemurlo, nonostante siano passati i termini concessi per sanarlo.

Pertanto attualmente i locali ricavati nel “vuoto di fondazione” risultano del tutto illegittimi urbanisticamente.

CAPITOLO 6 “FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITA’ DEI BENI” (come previsto al punto 7 del quesito)

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, e facenti parti del LOTTO N. 1 e 2 come sopra descritta nelle sue caratteristiche, peculiarità e dotazioni, oggetto di pignoramento per l'intera piena proprietà, DUE LOTTI vendibili singolarmente.

CAPITOLO 7 “EVENTUALI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE” (come previsto al punto 11 del quesito)

Dagli accertamenti esperiti relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento è emerso che:

- Da riscontri effettuati all'A.d.E. non vi sono domande giudiziali che lo riguardano;
- Esiste Atto d'Obbligo per la cessione dell'area da destinarsi ad opere di urbanizzazioni Primaria L. 28.01.1977 N. 10, stipulato dalla _____ ed il Comune di Montemurlo in data 5.02.2009 protocollato dal Comune in data 23.02.2009 (all. 10)
- Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso



Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

LOTTO N. 1

Non vi sono "vincoli" che resteranno a carico dell'acquirente, ad eccezione della rimozione e smaltimento della pensilina in struttura leggera (legno e policarbonato), con una spesa che ammonta ad Euro 500,00 a corpo.

LOTTO N. 2

Non vi sono "vincoli" che resteranno a carico dell'acquirente, ad eccezione della presentazione della CILA tardiva che ammontano ad Euro 3.672,00.

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

TRASCRIZIONI

- TRASCRIZIONE n. 84 di Registro Particolare del 04.01.2011, Domanda Giudiziale-esecuzione in forma specifica - a favore del Banco di Lucca e del Tirreno e successiva in rettifica, Trascrizione N. 7780 del 21.11.2011, relativamente alle seguenti unità:
Comune di Montemurlo Foglio 15 P.IIa 156 e P.IIa 358 Sub. 514-556-535-597.
...omissis...altri immobili fuori dalla procedura

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- *Annotamento 412/1861 del 16 febbraio 2017 – Cancellazione*
- TRASCRIZIONE n. 1099 di Registro Particolare del 10.02.2012, Decreto Sequestro Conservativo emesso dal Tribunale di Prato in data 02.02.2012 reg. 5971- a favore [redacted] contro [redacted] con sede in Prato C.F. [redacted] fino alla concorrenza di Euro 700.000,00 (Quadro D).
della piena proprietà delle suddette unità immobiliari:

1.1 Comune di Montemurlo (PO) - Via Montalese – Appartamento
Foglio 15 - Part. 358 Sub. 535
...omissis...altri immobili fuori dalla procedura

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- *Annotamento Sentenza Di Condanna Esecutiva In Data 3.12.2.013 N. 1491 Reg. Part.*
- *Annotamento 2149/10596 del 4 settembre 2017 – restrizione di beni – altri beni*
- *Annotamento 2154/10601 del 4 settembre 2017 – restrizione dei beni – altri beni*
- TRASCRIZIONE n. 4817 di Registro Particolare del 26.07.2012, Domanda Giudiziale-Accertamento simulazione atti- a favore del Banco di Lucca e del Tirreno, relativamente alle seguenti unità immobiliari:
Comune di Montemurlo, Foglio 15 P.IIa 358, Subalterni 514-556-535-592.
...omissis...altri immobili fuori dalla procedura

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- *Annotamento 977/4864 del 2 maggio 2017 – cancellazione*
- TRASCRIZIONE n. 960 di Registro Particolare del 22.02.2013, Ordinanza di Sequestro Conservativo, emesso dal Tribunale di Prato il 14.02.2013, rep. 5339, a favore [redacted] contro [redacted] con sede in Prato C.F. [redacted] fino alla concorrenza di Euro 3.220.000,00 (Quadro D)



della piena proprietà delle suddette unità immobiliari:

1.1 Comune di Montemurlo (PO) - Via Montalese – Appartamento
Foglio 15 - Part. 358 Sub. **606**
...omissis...altri immobili fuori dalla procedura

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- *Annotamento Di Sentenza Di Condanna Esecutiva In Data 24.03.2015 N. 413 Di Reg. Part.*
- *Successivi 14 annotamenti che riguardano altri beni.*
- TRASCRIZIONE n. 4865 di Registro Particolare del 31.07.2013, Decreto Sequestro Conservativo, emesso dal Tribunale di Prato il 17.07.2013, rep. 1295, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Prato C.F. [REDACTED], fino alla concorrenza di Euro 170.000,00 (Quadro D).
della piena proprietà delle suddette unità immobiliari:

1.1 Comune di Montemurlo (PO) - Via Montalese – Appartamento
Foglio 15 - Part. 358 Sub. **606**
...omissis...altri immobili fuori dalla procedura

- TRASCRIZIONE n. 5623/8536 del 03.08.2020, Verbale Pignoramenti Immobili, Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Prato il 02.07.2020, rep. 1146, a favore di BELVEDERE SPV SRL con sede in Milano (MI) C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in Agliana (P.T.) C.F. [REDACTED], per la piena proprietà delle suddette unità immobiliari:

1.1 Comune di Montemurlo (PO) - Via Montalese – Appartamento
Foglio 15 - Part. 358 Sub. **606**
1.2 Comune di Montemurlo (PO) - Via Tito Speri– Appartamento
Foglio 15 - Part. 358 Sub. **535**

A margine della stessa non risultano trascritti annotamenti:

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE n. 875 di Registro Particolare del 23.02.2007, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di credito a favore di "Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia contro [REDACTED] con sede a Prato c.f.

- Gravante su il diritto di piena proprietà sui seguenti immobili:

Comune di Montemurlo
NCEU Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 2
NCEU Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 3

- Sulla quota di 1/2 della piena proprietà sul bene:

Comune di Montemurlo
NCEU Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 1

A margine della stessa risultano trascritti annotamenti di restrizione che riguardano altri beni

- ISCRIZIONE n. 2137 di Registro Particolare del 10.05.2007, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di "Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia" e contro [REDACTED] con sede a Prato c.f.

- Gravante su il diritto di piena proprietà sui seguenti immobili:

Comune di Montemurlo
NCEU Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 7



NCEU Fgl 15 P.IIa 358 Sub. 17

- Sulla quota di 1/2 della piena proprietà sul bene:

Comune di Montemurlo

NCEU Fgl. 15 P.IIa 358 Sub. 1

- ISCRIZIONE n. 1550 di Registro Particolare del 16.11.2012, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato in data 17.07.2012 rep. 3249, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

- Gravante su il diritto di piena proprietà sui seguenti immobili:

Comune di Montemurlo (Po)

Fgl. 15 P.IIa 358 sub. 512-513-514-521-529-535-539-542-556-561-567-568-582-583-593-594-595-597-605-606

A margine della stessa risultano trascritti 7 annotamenti di restrizione che riguardano altri beni

- ISCRIZIONE n. 178 di Registro Particolare del 14.02.2014, ipoteca legale emessa dalla Società Risorse spa in data 15.11.2012 rep. 60873 a Favore del Comune di Montemurlo in data 17.07.2012 rep. 3249, e contro [REDACTED]

- Gravante su il diritto di piena proprietà sui seguenti immobili:

Comune di Montemurlo (Po)

Fgl. 15 P.IIa 358 sub. 512-513-514-521-529-535-539-542-556-561-567-568-582-583-593-594-595-597-605-606

Dalla data del 18/09/2020 fino ad oggi risulta che la
divenuta [REDACTED] con C.F.

con c.f. [REDACTED] sia
e alla stessa siano state trascritte

le seguenti Formalità:

TRASCRIZIONE N. 4210 del 25/05/2021

TRASCRIZIONE N. 4211 del 25/05/2021

Entrambe non riguardano le unità oggetto di perizia

Per ciò che riguarda le due unità LOTTI N. 1 e 2 l'aggiornamento risulta **NEGATIVO (All. n. 5)**

CAPITOLO 8 "EVENTUALI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE" (come previsto al punto 12 del quesito)

Relativamente ai vincoli ed oneri condominiali a seguito di richiesta inoltrata dalla sottoscritta all'amministratore del condominio La ROCCA, lo stesso in data 19/05/2021 mi ha inviato situazione contabile relativa all' esercizio 2020, e dalla stessa si rileva che il soggetto esecutato è debitore nei confronti del condominio di Euro 29.679,97 Complessiva di entrambi i LOTTI Inoltre sempre nella medesima data mi ha inviato prospetto riepilogativo millesimi generali "A". Il tutto si allega in copia alla presente quale allegato n° 9

CAPITOLO 9 "ADEMPIMENTI DI CUI AL D.LGS. N. 192/2005" (come previsto al punto 21 del quesito)

Come richiesto dal quesito, dopo gli accertamenti e le verifiche del caso, per ciò che riguarda la "Certificazione Energetica", la sottoscritta a seguito di richiesta inviata per PEC al comune di Montemurlo, lo stesso mi ha inviato copie delle Certificazioni energetiche che si allega alla presente, redatte per il LOTTO N. 1 in data 8.03.2014 dal Geom. Stefano Marchionni, nel quale non è riportato la scadenza, ma si suppone vista la validità decennale del certificato sia ancora valido, il quale classifica l'edificio in Classe Energetica "C", e per il LOTTO N. 2 Certificato di Prestazione Energetica inviato alla Regione Toscana in data 16.5.2017 redatto dalla Geom. Federica Colosimo (codice certificato n. 17-2017) citato nell'atto di locazione ultravventennale il quale certifica l'edificio in classe energetica "E"; detto certificato però attualmente non è più in corso di validità, essendo stata



dichiarata la validità di un anno dal tecnico (all. n. 7).

CAPITOLO 10 "STIMA COMPARATIVA O SINTETICA" (come previsto al punto 13 del quesito)

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

- che viene stimata la situazione attuale dell'unità immobiliare destinata per intero ad appartamento, tenendo conto dello stato di manutenzione dello stesso;
 - che la superficie lorda ragguagliata determinata e indicata con il calcolo di dettaglio riportato al Capitolo 1, paragrafo Consistenze è pari a mq. 81.51 per il LOTTO N. 1 e mq 90.80 per il LOTTO N. 2;
 - che nel caso in specie è stata pignorata la quota della piena proprietà dei beni staggiti;
 - che ai soli fini di completezza dell'indagine, per la valutazione dei beni si rileva, a titolo meramente indicativo, che il comitato consultivo misto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presieduto dal Direttore dell'Agenzia del Territorio di Prato nel comune ove ricadono le unità immobiliari oggetto di valutazione indica per civile abitazione in normale stato di conservazione valori da €. 1.700,00/mq. a €. 2.100,00 al mq. (per l'abitazione);
 - che il borsino immobiliare per unità analoghe e simili nella stessa zona riporta come quotazione al mq tra Euro 1.652,00
 - che sentito operatori del mercato immobiliare ho appurato che civili abitazione con garage assimilabili a quella di cui trattasi vengono mediamente posti in vendita con prezzi che oscillano tra € 1.800,00 al mq e i €. 2.200,00/mq.;
 - che le compravendite hanno subito negli ultimi tempi una significativa generale contrazione determinando una conseguente stagnazione del mercato immobiliare;
- posso attribuire i seguenti valori unitari al metro quadrato di superficie ragguagliata:

LOTTO N. 1

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVO (compreso quota parte BCNC)

Superficie ragguagliata mq. 81.51 a €. 2.000,00	€.	163.020,00
A detrarre oneri tecnici per rettifica quote	€	///
A detrarre spese per demolizione pensilina	€	<u>500,00</u>
VALORE COMMERCIALE o Piena Proprietà	€.	162.520,00

VALORE COMMERCIALE arrotondato Piena Proprietà €. 162.500,00

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA

Tenuto conto:

- delle condizioni in cui l'immobile si trova, in particolare per gli scarichi e tubature della cucina e la manutenzione generale dello stesso;
 - di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" dei beni di cui trattasi;
 - dello scopo per cui sono stata chiamata a stimare i beni che è finalizzato a determinare il valore che costituisce la "base d'asta" delle porzioni immobiliari oggetto della procedura esecutiva, per il quale ritengo giusto ed equo apportare al valore determinato una decurtazione per i termini in cui è richiesto che avvenga il saldo;
 - delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari che costituiscono il Lotto N:1;
 - di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia dei beni ed alla zona in cui essi ricadono;
- si ha: €.

162.500,00 - 5% = €.

VALORE A BASE D'ASTA INTERA PROPRIETA' arrotondato €. 155.000,00

(centocinquantacinquemila/00)



LOTTO N. 2

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVO (compreso quota parte BCNC)

Superficie ragguagliata mq. 90.80 a € 2.000,00	€.	181.600,00
A detrarre oneri tecnici per rettifica quote	€	2.760,00
A detrarre spese per ripristino intonaco e tinteg.	€	1.000,00
VALORE COMMERCIALE o Piena Proprietà	€.	177.840,00

VALORE COMMERCIALE arrotondato Piena Proprietà € 178.000,00

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA

Tenuto conto:

- delle condizioni in cui l'immobile si trova, in particolare per gli scarichi e tubature della cucina e la manutenzione generale dello stesso;
- di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" dei beni di cui trattasi;
- dello scopo per cui sono stata chiamata a stimare i beni che è finalizzato a determinare il valore che costituisce la "base d'asta" delle porzioni immobiliari oggetto della procedura esecutiva, per il quale ritengo giusto ed equo apportare al valore determinato una decurtazione per i termini in cui è richiesto che avvenga il saldo;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari che costituiscono il Lotto N.2;
- di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia dei beni ed alla zona in cui essi ricadono;

si ha: € 178.000,00 - 5% = € 169.100,00

VALORE A BASE D'ASTA INTERA PROPRIETA' arrotondato € 170.000,00
(centosettantamila/00)

RISPOSTA AL QUESITO

Seguendo pedissequamente quanto indicato, richiesto e elencato nella stesura della "Nomina dell'esperto" da parte del Sig. Giudice dell'esecuzione espongo quanto segue.

- Come richiesto e indicato in premessa, è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. fornita dal creditore precedente ed inviata al suddetto, al custode giudiziale ed al liquidatore dell'esecutata comunicazione scritta a mezzo di raccomandate a.r. dell'inizio delle operazioni peritali allegate alla presente con il n. 8.
- Le unità immobiliari oggetto di procedura, che costituiscono due lotti vendibili, sono state individuate, identificate e descritte nel capitolo 1 quanto alla ubicazione, descrizione, consistenze e confini, nel capitolo 6 per la formazione dei lotti, nel capitolo 2 per le referenze catastali;
- La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento è corretta così come i dati catastali ivi indicati che gli identificano capitolo 3;
- La consistenza immobiliare dei beni pignorati è correttamente identificata alla Agenzia del Territorio, servizi catastali, come esposto nel precedente capitolo 2 al paragrafo "Referenze Catastali" anche in relazione al BCNC (Vuoto di Fondazione);
- La classificazione urbanistica dei beni è stata riportata nel capitolo 5;
- L'esito degli accertamenti esperiti presso il Comune di Prato per la verifica della regolarità delle unità immobiliari sotto il profilo urbanistico-edilizio ai sensi delle Leggi n. 47/85 e s.m.i e riportato nel capitolo 5.
- I beni costituiscono due lotti vendibili come riportato al capitolo 6.
- Le unità immobiliari sono state pignorate per la complessiva intera piena proprietà detenuta dall'esecutata.
- Le unità immobiliari non sono la residenza dell'esecutato ma attualmente sono liberi da persone e cose.
- Nel capitolo 4 al paragrafo "Possesso-Rapporti Locativi" viene specificato l'effettivo stato di occupazione, con particolare riferimento all'atto ultraventennale.
- Le unità non sono occupate dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.



- L'esito degli accertamenti e le verifiche sui vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni è riportato nel capitolo 7 al paragrafo "EVENTUALI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE".
- L'esito degli accertamenti e le verifiche sui vincoli ed oneri di natura condominiale sono riportati nel capitolo 8 al paragrafo "VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE".
- Le unità immobiliari, che la sottoscritta ha considerato costituenti un unico lotto vendibile sono state valutate indicando in paragrafo separato il criterio di stima e le considerazioni in ordine alla valutazione il tutto come riportato nei capitoli 10.

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

Il CTU

Prato, 15/06/2023



ALLEGATI

Si allega alla relazione di stima:

- 1) documentazione fotografica ritraente gli esterni e gli interni dei beni oggetto di procedura;
- 2) copia dell'atto di provenienza;
- 3) copia delle planimetrie catastali delle u.i. e la relativa visura.
- 4) Planimetria rilievo unità immobiliari redatta dalla sottoscritta;
- 5) Aggiornamento Ipotecario
- 6) Copia pratiche edilizie
- 7) Certificato Prestazione Energetica APE
- 8) Copia raccomandate inizio operazioni peritali.
- 9) Situazione contabile e tabelle millesimali
- 10) Planimetria PRG previgente e nuovo PRG adottato
- 11) Copia atto locazione ultraventennale
- 12) Scritture private
- 13) Planimetria rilievo con occupazioni "vuoto di fondazione"

