

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. R.G. 9/24 E 10/24
G.E. Dott. ENRICO CAPANNA
CTU MARTINA BRANCHETTI
LIQUIDATORE DOTT. ROBERTO TOSA
INTEGRAZIONE RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA – BENI IN LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

INDICE DELLA CONSULENZA TECNICA

INCARICO E QUESITI RICEVUTI.....	2
PREMESSE.....	2
SVOLGIMENTO DELL' INCARICO	3
PROVENIENZA.....	20
LOTTO “4”:	57
LOTTO “5”:	58
LOTTO “6”:	59
LOTTO “7”:	60
LOTTO “8”:	61
LOTTO “9”:	62
LOTTO “10”:	63
SUPERFICIE COMMERCIALE.....	75
STIMA LOTTO 4	76
STIMA LOTTO 5	78
STIMA LOTTO 6	80
STIMA LOTTO 7	82

STIMA LOTTO 8	84
STIMA LOTTO 9	86
STIMA LOTTO 10	88

INCARICO E QUESITI RICEVUTI

La sottoscritta Geometra Martina Branchetti, nata a Prato il 27/11/1988 (C.f. BRN MTN 88S67 G999N), libera professionista con studio in Poggio a Caiano (PO), Via le Torri n.54, nominata con provvedimento del 31.01.2023 notificato in data 01.02.2023, ha prestato giuramento in qualità di Perito Stimatore per rispondere ai quesiti di seguito riportati.

PREMESSE

- 1) Il Tribunale di Prato, con sentenza n. 37/2024 depositata in data 02/05/2024, ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione controllata nei confronti di XXXXXXXXXXXX XXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.
- 2) All'udienza del 30/05/2024 (R.G. 14/2021), essendo stato rilevato un errore nel pignoramento sui lotti 4,5,6,7,8,9 e 10, è stata dichiarata l'inefficacia del pignoramento su detti lotti, pertanto estromessi dalla procedura.
- 3) Nelle more, è intervenuta la liquidazione controllata dei debitori eseguiti e, pertanto, i lotti, sopra riportati, non più oggetto della procedura esecutiva, sono stati appresi alla procedura liquidatoria.
- 4) In data 30/07/2024, i comproprietari dei lotti 4,5,6,7,8,9 e 10 hanno trasmesso via PEC al liquidatore un'offerta irrevocabile di acquisto sui lotti estromessi dalla procedura (di cui sopra)

5) Dovendo la procedura di liquidazione controllata effettuare comunque una pubblicità al fine di raccogliere eventuali ulteriori proposte di acquisto, il liquidatore, con email del 02/08/2024, chiedeva alla sottoscritta un'integrazione della perizia dove vengono trattati esclusivamente i lotti 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10;

6) Nella presente integrazione l'individuazione dei lotti rimarrà invariata rispetto alla perizia originaria

*

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Nei giorni 28 e 29 marzo 2023 ore 9.30 e nei giorni 13 e 21 aprile 2023 ore 9.30, il CTU ha eseguito i sopralluoghi presso gli immobili posti in Prato, Via Stefano Vai.

Le operazioni sono poi continuate con indagini ipotecarie presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Prato (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato), indagini urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prato, indagini catastali presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Territorio – Catasto Fabbricati del Comune di Prato (ex Ufficio del Territorio di Prato – Catasto), indagini di mercato per compere e vendite di beni similari e così il tutto come di seguito riferirà.

*

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

immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; 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;"

La documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., risulta completa.

Più precisamente, all'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- ✓ Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
- ✓ Per quanto riguarda la documentazione catastale risultano allegate le visure delle unità pignorate.

Dai documenti in atti risulta il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO**, iscritta a Prato al n. di registro particolare n. 851 del 05/06/2013 a favore: **UNICREDIT S.P.A.** con sede in Roma C.F.00348170101, contro **XXXXXXXXXX XXX (cf.XXXXXXXXXXX)**, **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (cf.XXXXXXXXXXX)**,

XXXXXXXXXX XXXXXX (cf XXXXXXXX), XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX (cf XXXXXXXXXXXX) per capitale di € 750.000,00 oltre
a spese ed interessi per una somma complessiva di **800.000,00€**.

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXX e XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX, l'intera quota di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 38 p.la 1871 sub. 17**
- **NCEU Prato Foglio 38 p.la 1871 sub. 23**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXX e XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX, complessivamente la quota di 2/10 di piena proprietà
dei seguenti immobili:

- **Foglio 75 p.la 1016**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXX, la quota di 2/8 di piena
proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 219 sub. 502**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 580 sub. 4**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 580 sub. 501**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 219 sub. 500**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 219 sub. 5**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 219 sub. 9**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 219 sub. 8**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 219 sub. 503 e p.la 580 sub. 500**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXX, la quota di 6/30 di piena
proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 161**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 578**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXX, la quota di 6/90 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 50 p.la 87 sub. 500**
- **NCEU Prato Foglio 67 p.la 1678 (inesistente)**
- **NCT Prato Foglio 67 p.la 1679**
- **NCT Prato Foglio 67 p.la 1789**
- **NCT Prato Foglio 67 p.la 1796**
- **NCT Prato Foglio 67 p.la 1832**
- **NCT Prato Foglio 67 p.la 1836**
- **NCT Prato Foglio 67 p.la 309**
- **NCT Prato Foglio 67 p.la 308**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXX, la quota di 12/96 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 219 sub. 7**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXX, la quota di 6/72 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 50 p.la 87 sub. 13 (non più oggetto di pignoramento)**
- **NCEU Prato Foglio 50 p.la 87 sub. 12 (non più oggetto di pignoramento)**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXXXX, la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Carmignano non oggetto della procedura e a carico di XXXXXXXXXXXX XXXX per l'intera quota di piena proprietà dell'immobile sito a Prato non oggetto della procedura.

*

- **IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO**, iscritta a Prato al n. di registro particolare n. 1307 del 12/08/2013 a favore: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** con sede in Siena C.F.00884060526, contro **XXXXXXXXXX XXX** (cf. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**) e **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** (cf. **XXXXXXXXXXXXXX**) per capitale € 3.437.621,31 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € **1.800.000,00**

Grava a carico di **XXXXXXXXXXXX Ivo** e **XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX**, l'intera quota di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 38 p.lla 1871 sub. 17**
- **NCEU Prato Foglio 38 p.lla 1871 sub. 18**
- **NCEU Prato Foglio 38 p.lla 1871 sub. 23**

Grava a carico di **XXXXXXXXXXXX XXX** e **XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX**, complessivamente la quota di 2/10 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **Foglio 75 p.lla 1016**

Grava a carico di **XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX**, l'intera quota di piena proprietà del seguente immobile:

- NCEU Prato Foglio 50 p.lla 190 sub 508 **non oggetto della procedura**

Grava a carico di **XXXXXXXXXXXX Ivo**, la quota di 6/72 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 50 p.lla 87 sub. 12 (non più oggetto di pignoramento)**

- **NCEU Prato Foglio 50 p.la 87 sub. 13 (non più oggetto di pignoramento)**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXX, la quota di 6/90 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 50 p.la 87 sub. 500**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXX, la quota di 2/8 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 219 sub. 502**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 580 sub. 4**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 580 sub. 501**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 219 sub. 500**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 219 sub. 5**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 219 sub. 9**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 219 sub. 8**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 219 sub. 503 e p.la 580 sub. 500**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXX, la quota di 12/96 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 219 sub. 7**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXX, la quota di 6/30 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 161**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 578**

* * * * *

* * *

*

N.B.:

1) Annotazione n. 2034 del 05/12/2018 per restrizione beni con cui si libera l'immobile censito all'NCEU di Prato al FG. 50 p.lla 190 sub 508 **non oggetto della procedura**

2) Annotazione n. 1519 del 12/08/2021 per restrizione beni con cui si liberano gli immobili censiti all'NCEU di Prato al FG. 50 p.lla 87 subb 12 e 13 **non più oggetto della procedura**

*

- **IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO**, iscritta a Prato al n. di registro particolare n. 1534 del 16/10/2013 a favore: **BANCA POPOLARE DI VICENZA S. COOP. P.A.** con sede in Vicenza C.F.00204010243, contro **XXXXXXXXXX XXX (cf. XXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX (cf. XXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXX XXXXX (cf XXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXX XXXX (cf XXXXXXXXXXXXXXXX)**, per capitale € 669.404,37 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di **€ 760.000,00**.

Grava a carico di **XXXXXXXXXX XXXXX** per i diritti di ½ di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Carmignano **non oggetto della procedura;** a carico di **XXXXXXXXXX XXXXX** per l'intera quota di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Prato **non oggetto della procedura.**

Grava a carico di **XXXXXXXXXX XXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX**, l'intera quota di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 38 p.lla 1871 sub. 17**
- **NCEU Prato Foglio 38 p.lla 1871 sub. 18**

- **NCEU Prato Foglio 38 p.la 1871 sub. 23**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, complessivamente la quota di 1/10 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **Foglio 75 p.la 1016**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXX, la quota di 2/8 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 219 sub. 502**

- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 580 sub. 4**

- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 580 sub. 501**

- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 219 sub. 500**

- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 219 sub. 5**

- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 219 sub. 9**

- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 219 sub. 8**

- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 219 sub. 503 e p.la 580 sub. 500**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXX, la quota di 6/30 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 161**

- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 578**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXX, la quota di 6/90 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 50 p.la 87 sub. 500**

- **NCEU Prato Foglio 67 p.la 1078**

- **NCT Prato Foglio 67 p.la 308**

- **NCT Prato Foglio 67 p.la 309/AA**

- **NCT Prato Foglio 67 p.la 309/AB**
- **NCT Prato Foglio 67 p.la 1679/AA**
- **NCT Prato Foglio 67 p.la 1679/AB**
- **NCT Prato Foglio 67 p.la 1789**
- **NCT Prato Foglio 67 p.la 1796**
- **NCT Prato Foglio 67 p.la 1832**
- **NCT Prato Foglio 67 p.la 1836**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXX, la quota di 12/96 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 75 p.la 219 sub. 7**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXX, la quota di 6/72 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 50 p.la 87 sub. 12 (non più oggetto della procedura)**
- **NCEU Prato Foglio 50 p.la 87 sub. 13 (non più oggetto della procedura)**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX l'intera quota di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 50 p.la 190 sub. 508 non oggetto della procedura**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX la quota di ¼ di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCT Prato Foglio 67 p.la 128 (non oggetto della presente procedura)**

- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 137 (non oggetto della presente procedura)**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 228 (non oggetto della presente procedura)**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 373**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 882**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1094**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1115**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1116**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1126 (liberato con annotazione di restrizione beni n. 44 del 12/01/2021)**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1344**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1345**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1346**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1347**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1348**
- **NCT Prato Foglio 68 p.lla 41**
- **NCT Prato Foglio 68 p.lla 42**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1455**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1502**
- **NCT Prato Foglio 66 p.lla 104**
- **NCT Prato Foglio 66 p.lla 106**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 99**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 278**

- NCT Prato Foglio 67 p.lla 883 (liberato con annotazione di restrizione beni n. 44 del 12/01/2021)
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1426 (liberato con annotazione di restrizione beni n. 44 del 12/01/2021)
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1111
- NCT Prato Foglio 67 p.lla 1112

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX la quota di 1/8 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- NCT Prato Foglio 67 p.lla 380 non oggetto della procedura

N.B.

1) Annotazione n. 2035 del 05/12/2018 per restrizione beni con cui si libera l'immobile censito al NCEU di Prato fg. 50 p.lla 190 sub. 508 non oggetto della procedura.

2) Annotazione n. 44 del 12/01/2021 per restrizione beni con cui si liberano gli immobili censiti al NCEU di Prato fg. 67 p.lla 883, 1126 e 1426 oggetto della procedura.

3) Annotazione n. 1520 del 12/08/2021 per restrizione beni con cui si liberano gli immobili censiti al NCEU di Prato fg. 50 p.lla 87 subb. 12 e 13 non più oggetto della procedura.

TRASCRIZIONI

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** trascritta all'articolo Reg. Part. 1406 Reg.Gen. 2275 del 28/02/2017 a favore: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** con sede in Siena cf. 00884060526 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (cf. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**), **XXXXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXXXX** (cf. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**), **XXXXXXXXXXXX** **XXXXXX** (cf

XXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXX XXXXXXX (cf
XXXXXXXXXXXXX). Si precisa che nella nota di trascrizione viene riportato
quanto segue:

“Piaccia all'ecc.mo Tribunale Prato, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione reietta: dichiarare l'atto di destinazione ex art 2645 ter c.c effettuato dai signori XXXXXXXXXXX , XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXX con atto del 02.08.2012 ai rogiti del notaio Emilio Bonaca Bonazzi, Notaio in Firenze, rep. n. 229142. racc.11480, atto trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di prato il 07.08.2012 R.p. 5260, presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pistoia il 07.08.2012 R.p.4450, presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lucca il 07.08.2012 r.p.8076, atto avente ad oggetto i seguenti beni immobili : il signor XXXXXXXXXXX : - piena proprietà di appartamento in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 38,part 1871, sub 15, cat a/2 , - piena proprietà di autorimessa in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 38,part 1871, sub 20, cat c/6, il signor XXXXXXXXXXX XXXXX - quota di 1/2 di fabbricato abitativo in Comune di Carmignano (PO) , distinto al NCEU di detto comune al foglio 51 ,particella 26,sub.507, cat a/8 il signor XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX - quota di 1/2 ciascuno di fabbricato per civile abitazione posto in Prato. Distinto al NCEU di detto comune al foglio 38, part 1871, sub 17, cat a/2, - quota di 1/2 ciascuno di fabbricato per civile abitazione posto in Prato. Distinto al NCEU di detto comune al foglio 38, part 1871, sub 18, cat c/6, - quota di 1/2 ciascuno di fabbricato per civile abitazione posto in prato. Distinto al NCEU di detto comune al foglio 38, part 1871, sub 23, cat c/6, - quota di 1/2 ciascuno di fabbricato per civile abitazione posto in Viareggio. Distinto al NCEU di detto comune distinto al NCEU di detto comune al

foglio 2, part 256, sub 2, cat a/2, - quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di fabbricato per civile abitazione posto in abetone. Distinto al NCEU di detto comune al foglio 10, part 39, sub 69, cat a/3 oltre tre cantine distinte al foglio 10 part. 39 subalterni 88, 89, 90 cat c/2 - quota di $\frac{1}{10}$ di proprietà del signor XXXXXXXXXXXX in comunione dei beni con la Signora XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX di unità industriale posta in Prato distinta al NCEU di detto comune al foglio 75,part.1016 cat D/8 la signora XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX – piena proprietà di appartamento in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 50,part 190, sub 508, cat a/2 , il signor XXXXXXXXXXXX - quota di $\frac{6}{72}$ di appartamento in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 50,part 87, sub 12, cat a/3 , - quota di $\frac{6}{72}$ di appartamento in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 50,part 87, sub 13, cat a/3 , - quota di $\frac{6}{90}$ di fondo commerciale in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 50,part 87, sub 500, cat c/1, - quota di $\frac{2}{8}$ di appartamento in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75,part 219, sub 5, cat a/3 , - quota di $\frac{2}{8}$ di appartamento in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75,part 219, sub 8, cat a/3 , - quota di $\frac{2}{8}$ di unità produttiva in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75,part 219, sub 500, cat d/1 , - quota di $\frac{2}{8}$ di fondo in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75, part 580 sub 4, cat c/2 , - quota di $\frac{2}{8}$ di fondo in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75,part 219 sub 502, cat c/2 , - quota di $\frac{2}{8}$ di appartamento in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75,part 219, sub 9, cat a/3 , - quota di $\frac{2}{8}$ di fondo in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75,part 219 sub 503 graffata a part. 580 sub. 500 cat c/2 , - quota di $\frac{2}{8}$ di fondo in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75, part 580 sub 501, cat c/2 , - quota di $\frac{12}{96}$ di cabina elettrica in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75,part 219 sub 7, cat d/1 , -

quota di 6/30 di fabbricato industriale in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75,part 161, cat d/7 , - quota di 6/30 di fabbricato industriale in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75,part 578, cat d/7 atto nullo ,invalido ,e comunque atto compiuto in frode ai creditori ex art. 2901 c.c. e per l'effetto inefficace nei confronti dell'attrice BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A e/o inopponibile e di nessun effetto nei confronti della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA in ogni caso con ordine al conservatore dei registri immobiliari di Prato, Pistoia, Lucca di annotare l'emananda sentenza a margine degli atti impugnati, il tutto con vittoria di spese competenze ed onorari.”

*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Prato al n. di registro particolare n. 2562 del 01/04/2021 a favore: **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A** con sede in Napoli C.F. **05828330638**, contro **XXXXXXXXXX** (cf. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**), **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** (cf. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**).

Titolo: verbale di pignoramento notificato da Pubblico ufficiale UNEP in data 11/02/2021 Rep.n. 159.

Grava a carico di **XXXXXXXXXX XXX**, la quota di 6/90 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 50 p.la 87 sub. 500**
- **NCEU Prato Foglio 50 p.la 1678**

Grava a carico di **XXXXXXXXXX** , la quota di 60/720 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 50 p.la 87 sub. 12 (non più oggetto della presente procedura)**

- **NCEU Prato Foglio 50 p.lla 87 sub. 13 (non più oggetto della presente procedura)**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX , la quota di 2/8 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 502**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.lla 580 sub. 4**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.lla 580 sub. 501**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 500**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 5**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 9**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 8**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 503 e p.lla 580 sub. 500**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX, la quota di 12/96 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 75 p.lla 219 sub. 7**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX, la quota di 6/30 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 75 p.lla 161**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.lla 578**
- **NCEU Prato Foglio 75 p.lla 1016**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX, la quota di 6/90 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 309**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1679**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1789**

- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1796**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1832**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1836**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX, la quota di 24/360 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 308**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, l'intera quota di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 67 p.lla 1776**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/10 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 75 p.lla 1016**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/4 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 373**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 882**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1094**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1115**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1116**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1126 (liberato con annotazione di restrizione beni n. 44 del 12/01/2021)**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1344**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1345**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1346**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1347**

- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1348**
- **NCT Prato Foglio 68 p.lla 41**
- **NCT Prato Foglio 68 p.lla 42**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1455**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1502**
- **NCT Prato Foglio 66 p.lla 104**
- **NCT Prato Foglio 66 p.lla 106**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 99**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 278**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 883 (liberato con annotazione di restrizione beni n. 44 del 12/01/2021)**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1426 (liberato con annotazione di restrizione beni n. 44 del 12/01/2021)**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1111**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1112**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 380**

Grava a carico di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX,

l'intera quota di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCEU Prato Foglio 38 p.lla 1871 sub. 17**
- **NCEU Prato Foglio 38 p.lla 1871 sub. 18**
- **NCEU Prato Foglio 38 p.lla 1871 sub 23**

*

Da ulteriori accertamenti effettuati dal CTU, alla data del 27/07/2023, alla detta Conservatoria non esistevano ulteriori iscrizioni e trascrizioni ostantive.

*

PROVENIENZA

In merito alle provenienze, il sottoscritto perito stimatore ha provveduto ad acquisire gli atti di compravendita che si allegano alla presente. Si precisa inoltre che su tutti quei beni pervenuti per successione è stato accertato che sono state trascritte le accettazioni tacite di eredità.

*

2° QUESITO *‘descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche laddove occorra 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.);*

Le unità immobiliari oggetto della presente stima, sono costituite da 11 unità immobiliari di seguito meglio identificate:

IMMOBILI POSTI IN PRATO – VIA STEFANO VAI

IMMOBILE "E":

Magazzino, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai n°12/C e 12/B, sviluppato su tre piani fuori terra, e più precisamente trattasi dell’unità posta al piano terra, avente accesso dai civici 12/C e 12/B e composta da due vani, bagno e resede esclusivo tergaie.

Confini: Via Stefano Vai, sottopasso a comune, Prop. TANJI Caterina, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità, sia internamente che esternamente è accettabile ma necessita di manutenzione

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub.502**, categoria C/2, classe 6, consistenza 54 mq, superficie totale 64 mq, rendita 209,17 euro, Via Stefano Vai n. 12/B e 12/C Piano T;

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

XXXXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXX Cf. XXXXXXXX per la **quota di 2/8 di piena proprietà.**

Tuttavia si ritiene che l'intestazione catastale non sia del tutto corretta in quanto, la quota di 2/8 acquisita dal Sig. XXXXXXXXXXXX XXX per atto notaio Petroni Maurizio del 20/09/1988 Rep 153087 dovrebbe essere cointestata con la Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in virtù di regime patrimoniale dei beni con il quale i debitori risultano coniugati.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata e rivestita con piastrelle in gres.

INFISSI:

Gli infissi sono in alluminio e vetro.

*

IMPIANTI:

E' stata rilevata la presenza dei seguenti impianti: elettrico, termoidraulico, gas. Al momento del sopralluogo tutti gli impianti risultavano distaccati.

*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO TERRA (H 4,30 ml)

Magazzino = circa 48,30 Mq.;

Bagno = circa 4,00 Mq.;

Resede esclusivo = circa 19,65 Mq.;

La **superficie netta** dell'intero locale, risulta quindi di circa **52,30 mq.**, **oltre il resede tergale di mq 19,65.**

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

*

IMMOBILE "G":

Magazzino, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai. L'unità ha accesso dal n°14 di detta via, si sviluppa su un piano fuori terra e si compone da ampio locale destinato ad attività produttiva, oltre uffici, locale magazzino, servizio igienico e resede esclusivo (piazzale). L'unità risulta collegata internamente all' unità di seguito descritta sotto la lettera H.

Confini: Via Stefano Vai, residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°PO0005149 del 21/01/2011 risultano a comune il sottopasso identificato nel foglio 75 particella 219 sub. 504 e il resede identificato nel foglio 75 particella 1662.

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità, sia internamente che esternamente è accettabile ma necessita di manutenzione.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub.500**, categoria D/1, rendita 2.382,00 euro, Via Stefano Vai n. 16, piano T;

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

XXXXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXXX Cf. XXXXXX per la **quota di 2/8 di piena proprietà.**

Tuttavia si ritiene che l'intestazione catastale non sia del tutto corretta in quanto, la quota di 2/8 acquisita dal Sig. XXXXXXXXXXXX XXX per atto notaio Petroni Maurizio del 20/09/1988 Rep 153087 dovrebbe essere cointestata con la Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in virtù di regime patrimoniale dei beni con il quale i debitori risultano coniugati.

*

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, i locali adibiti a produttivo risultavano pavimentati in cemento, mentre nei locali magazzino e servizi igienici erano presenti pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres.

*

INFISSI:

Gli infissi sono in alluminio e vetro plastica e i lucernari in plexiglas.

IMPIANTI:

E' stata rilevata la presenza dei seguenti impianti: elettrico e al momento del sopralluogo risultava in parte funzionanti, in parte distaccati (locali magazzino).

*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO TERRA

Laboratorio =	circa 311,79 Mq.;
Ufficio =	circa 21,46 Mq.;
Vano 1 magazzino =	circa 33,46 Mq.;
Vano 2 magazzino =	circa 8,36 Mq.;
Anti-Bagno =	circa 3,00 Mq.;
Bagno =	circa 1,25 Mq.;

*

La **superficie netta** dell'intero locale, risulta quindi di circa **379,32 mq.**,

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

*

IMMOBILE "H":

Magazzino, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai. L'unità ha accesso da detta via dal nc. n°14 , si sviluppa su un piano fuori terra e si compone da un unico locale. L'unità risulta collegata internamente alle unità descritte sotto le lettere G ed I.

Confini: residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°PO0005149 del 21/01/2011 risultano a comune il sottopasso identificato nel foglio 75 particella 219 sub. 504 e il resede identificato nel foglio 75 particella 1662.

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità, sia internamente che esternamente è accettabile ma necessita di manutenzione

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub.503, graffata alla particella 580 sub. 500**, categoria C/2, classe 7, consistenza 155,00 mq, superficie catastale 179,00 mq, rendita 696,44 euro, Via Stefano Vai n. 14, piano T;

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

XXXXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXXX Cf. XXXXXXXX per la **quota di 2/8 di piena proprietà.**

Tuttavia si ritiene che l'intestazione catastale non sia del tutto corretta in quanto, la quota di 2/8 acquisita dal Sig. XXXXXXXXXXXX per atto notaio Petroni Maurizio del 20/09/1988 Rep 153087 dovrebbe essere cointestata con la Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in virtù di regime patrimoniale dei beni con il quale i debitori risultano coniugati.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata in cemento.

INFISSI:

Gli infissi sono in alluminio e plastica.

*

IMPIANTI:

E' stata rilevata la presenza dei seguenti impianti: elettrico e al momento del sopralluogo risultava funzionante.

*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO TERRA (H 4,55 – H 4,60 ml)

Magazzino = circa 158,32 Mq.;

La **superficie netta** dell'intero locale, risulta quindi di circa **158,32 mq.**,

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

*

IMMOBILE "I":

Magazzino, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai. L'unità ha accesso dal n°14 della suddetta Via,

si sviluppa su un piano fuori terra e si compone di un unico ampio locale. L'unità è collegata internamente alle unità descritte sotto le lettere H ed L

Confini: residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°PO0005149 del 21/01/2011 risultano a comune il sottopasso identificato nel foglio 75 particella 219 sub. 504 e il resede identificato nel foglio 75 particella 1662.

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità, sia internamente che esternamente è accettabile ma necessita di manutenzione.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 580 sub. 501**, categoria C/2, classe 7, consistenza 171,00 mq, superficie catastale 181,00 mq, rendita 768,33 euro, Via Stefano Vai n. 14, piano T;

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

XXXXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXXX Cf. XXXXXXXXXX per la **quota di 2/8 di piena proprietà.**

Tuttavia si ritiene che l'intestazione catastale non sia del tutto corretta in quanto, la quota di 2/8 acquisita dal Sig. XXXXXXXXXX Ivo per atto notaio Petroni

Maurizio del 20/09/1988 Rep 153087 dovrebbe essere cointestata con la Sig.ra
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in virtù di regime patrimoniale dei beni con il
quale i debitori risultano coniugati.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata in cemento.

INFISSI:

Gli infissi sono in alluminio e plastica.

*

IMPIANTI:

E' stata rilevata la presenza dei seguenti impianti: elettrico e al momento del
sopralluogo risultava funzionante.

*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO TERRA (H Max 6,37 – H Min 4,25 ml)

Magazzino = circa 169,84 Mq.;

La **superficie netta** dell'intero locale, risulta quindi di circa **169,84 mq.**,

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

*

IMMOBILE "L":

Magazzino, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in
Comune di Prato Via Stefano Vai. L'unità ha accesso dal n°14 della predetta Via,
si sviluppa su un piano fuori terra e si compone di un unico ampio locale, oltre

servizi igienici. L'unità risulta collegata internamente all'unità descritta sotto la lettera I.

Confini: residua proprietà dei debitori per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°PO0005149 del 21/01/2011 risultano a comune il sottopasso identificato nel foglio 75 particella 219 sub. 504 e il resede identificato nel foglio 75 particella 1662.

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità, sia internamente che esternamente è accettabile ma necessita di manutenzione.

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 580 sub. 4**, categoria C/2, classe 4, consistenza 59 mq, superficie catastale 66 mq, rendita 170,64 euro, Via Stefano Vai n. 14, piano T;

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

XXXXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXX Cf.XXXXXXXXXXX per la **quota di 2/8 di piena proprietà.**

Tuttavia si ritiene che l'intestazione catastale non sia del tutto corretta in quanto, la quota di 2/8 acquisita dal Sig. XXXXXXXXXXXX per atto notaio Petroni Maurizio del 20/09/1988 Rep 153087 dovrebbe essere cointestata con la Sig.ra

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in virtù di regime patrimoniale dei beni con il quale i debitori risultano coniugati.

*

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata e rivestita in gres.

*

INFISSI:

Gli infissi sono in metallo con vetro singolo.

IMPIANTI:

E' stata rilevata la presenza dei seguenti impianti: elettrico e idrico e al momento del sopralluogo risultavano funzionanti.

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO TERRA (H 4,60 ml)

Magazzino = circa 52,23 Mq.;

Anti-Bagno = circa 3,64 Mq.;

Bagno = circa 1,94 Mq.;

La **superficie netta** dell'intero locale, risulta quindi di circa **57,81 mq.**,

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

*

IMMOBILE "M":

Cabina elettrica, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai. L'unità si sviluppa su due piani fuori terra e si

compone di due locali collegati tra loro da botola interna con scala a pioli. L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Confini: residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub. 7** categoria D/1, rendita 188,00 euro, Via Stefano Vai n. 16, piano T;

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

XXXXXXXXXX XXX nato a XXXXX il XXXXXXXX Cf. XXXXXXXX per la **quota di 12/96 di piena proprietà.**

Tuttavia si ritiene che l'intestazione catastale non sia del tutto corretta in quanto, la quota acquisita dal Sig. XXXXXXXXXX per atto notaio Petroni Maurizio del 20/09/1988 Rep 153087 dovrebbe essere cointestata con la Sig.ra XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX in virtù di regime patrimoniale dei beni con il quale i debitori risultano coniugati.

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità si presenta in pessimo stato di manutenzione.

*

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata in cemento.

*

INFISSI:

Gli infissi sono in metallo.

*

IMPIANTI:

Alla data del sopralluogo l'impianto sembrava non funzionante/distaccato.

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO TERRA (H 4,10 ml)

Cabina = circa 17,95 Mq.;

PIANO TERRA (H 4,40 ml)

Cabina = circa 17,95 Mq.;

La **superficie netta** dell'intero locale, risulta quindi di circa **35,90 mq.**,

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

IMMOBILE "N":

Appartamento, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai, che si sviluppa su tre piani fuori terra, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano primo, interno 1, avente accesso dal vano scala condominiale dal nc. 16 della predetta via, composto da ingresso, cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio, bagno e terrazzo tergal, oltre a vano accessorio indiretto destinato a ripostiglio, avente accesso dal medesimo vano scala condominiale.

Confini: vano scala condominiale per più lati, Prop. Barontini s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°PO0005149 del 21/01/2011 non risultano parti a comune (si precisa tuttavia che il vano scale è bene a comune ma non risulta censito in detto elaborato).

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità internamente si presenta in pessimo stato di manutenzione.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub. 8**, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 81,00 mq e superficie catastale escluso le aree scoperte 76,00 mq, rendita 322,79 euro, Via Stefano Vai n. 16, piano 1;

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

XXXXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXX Cf.XXXXXXXXXX per la **quota di 2/8 di piena proprietà.**

Tuttavia si ritiene che l'intestazione catastale non sia del tutto corretta in quanto, la quota di 2/8 acquisita dal Sig. XXXXXXXXXXXX per atto notaio Petroni Maurizio del 13/07/1988 Rep 152491 dovrebbe essere cointestata con la Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in virtù di regime patrimoniale dei beni con il quale i debitori risultano coniugati.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata in gres e la cucina e il bagno rivestiti in gres.

*

INFISSI:

Gli infissi sono in pvc e vetro camera, con persiane in legno, in pessimo stato di manutenzione, in tutti i vani tranne ingresso e cucina dove sono presenti avvolgibili.

*

IMPIANTI:

E' stata rilevata la presenza dei seguenti impianti: elettrico, termoidraulico, gas. Al momento del sopralluogo tutti gli impianti risultavano funzionanti.

*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO PRIMO (H 3,45 ml)

Ingresso =	circa 12,89 Mq.;
Cucina =	circa 10,56 Mq.;
Camera 1 =	circa 18,36 Mq.;
Disimpegno =	circa 2,16 Mq.;
Ripostiglio =	circa 1,67 Mq.;
Bagno =	circa 4,20 Mq.;
Camera 2 =	circa 13,74 Mq.;
Terrazzo =	circa 15,68 Mq.;
Rip. Esterno=	circa 11,48 Mq.;

La **superficie netta** dell'intero locale, risulta quindi di circa **75,06 mq oltre terrazzo di mq 15,68**.

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

*

IMMOBILE "O":

Appartamento, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai sviluppato su tre piani fuori terra, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano secondo, interno 3, avente accesso dal vano scala condominiale dal n°16 della predetta via, composto da ingresso, cucina/pranzo, due camere, disimpegno, bagno e terrazzo tergale. E' compreso altresì vano accessorio indiretto non comunicante, destinato a ripostiglio e avente accesso dal medesimo vano scale condominiale.

Confini: vano scala condominiale, residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°PO0005149 del 21/01/2011 non risultano parti a comune (si precisa tuttavia che il vano scale è bene a comune ma non risulta censito in detto elaborato).

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità internamente si presenta in buono stato di manutenzione.

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub. 5**, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 85,00 mq e superficie catastale escluso le aree scoperte 84,00 mq, rendita 258,23 euro, Via Stefano Vai n. 16, piano T-2;

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

XXXXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXX Cf. XXXXXXXXXXXX per la **quota di 2/8 di piena proprietà.**

Tuttavia si ritiene che l'intestazione catastale non sia del tutto corretta in quanto, la quota di 2/8 acquisita dal Sig. XXXXXXXXXXXX per atto notaio Petroni Maurizio del 20/09/1988 Rep 153087 dovrebbe essere cointestata con la Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in virtù di regime patrimoniale dei beni con il quale i debitori risultano coniugati.

*

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata in piastrelle in gres così come il rivestimento della cucina e del bagno.

*

INFISSI:

Gli infissi, nei vani cucina/pranzo, bagno e camera sono in legno e vetro singolo, con persiane in legno in pessimo stato di manutenzione, mentre nell'ingresso e nella camera più piccola sono presenti avvolgibili. Nella camera più grande è presente inferriata.

IMPIANTI:

E' stata rilevata la presenza dei seguenti impianti: elettrico, termoidraulico, gas. Al momento del sopralluogo tutti gli impianti risultavano funzionanti.

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO SECONDO (H 3,30 ml)

Ingresso =	circa 16,74 Mq.;
Cucina =	circa 18,14 Mq.;
Camera 1 =	circa 10,37Mq.;
Disimpegno =	circa 1,71 Mq.;
Bagno =	circa 3,38 Mq.;
Camera 2 =	circa 20,05 Mq.;
Rip. non comunicante	circa 11,20 Mq.;
Terrazzo =	circa 3,30 Mq.;

La **superficie netta** dell'intero locale, risulta quindi di circa **81,60 mq.**, **oltre a terrazzo di circa 3,30 mq.**

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

*

IMMOBILE "P":

Unità, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai, sviluppato su tre piani fuori terra, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano secondo, interno 4, avente accesso dal vano scala condominiale dal nc 16 della predetta via, composto da 4 vani adibiti ad uso ufficio, oltre servizio igienico e terrazzo tergale.

Confini: vano scala condominiale, residua proprietà degli esecutati per più lati,
s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°PO0005149 del 21/01/2011 non risultano parti a comune (si precisa tuttavia che il vano scale è bene a comune ma non risulta censito in detto elaborato).

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità internamente si presenta in buono stato di manutenzione.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub. 9**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 90,00 mq e superficie catastale escluso le aree scoperte 89,00 mq, rendita 348,61 euro, Via Stefano Vai n. 33, piano 2; (si precisa che il numero civico riportato sulla visura catastale non risulta corretto poiché l'unità accede dal nc 16).

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

XXXXXXXXXX nato a XXXX il XXXXX Cf. XXXXXXXXXXXX per la **quota di 2/8 di piena proprietà.**

Tuttavia si ritiene che l'intestazione catastale non sia del tutto corretta in quanto, la quota di 2/8 acquisita dal Sig. XXXXXXXXXXXX per atto notaio Petroni Maurizio

del 20/09/1988 Rep 153087 dovrebbe essere cointestata con la Sig.ra
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in virtù di regime patrimoniale dei beni con il
quale i debitori risultano coniugati.

*

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata in gres e la cucina e
il bagno rivestiti in gres.

*

INFISSI:

Gli infissi sono in legno e vetro singolo, con persiane in legno in pessimo
stato di manutenzione nei vani posteriori, mentre negli altri vani sono presenti le
avvolgibili.

*

IMPIANTI:

E' stata rilevata la presenza dei seguenti impianti: elettrico, termoidraulico,
gas e condizionamento. Al momento del sopralluogo tutti gli impianti risultavano
funzionanti.

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO SECONDO (H 3,38 ml)

Ufficio 1 =	circa 22,64 Mq.;
Ufficio 2 =	circa 19,41 Mq.;
Ufficio 3 =	circa 11,87Mq.;
Ufficio 4 =	circa 14,97 Mq.;
Disimpegno =	circa 5,81 Mq.;
Anti - Bagno =	circa 1,36 Mq.;

Bagno = circa 2,68 Mq.;

Terrazzo = circa 3,30 Mq.;

La **superficie netta** dell'intero locale, risulta quindi di circa **78,74 mq.**, oltre a **terrazzo di mq 3,30**

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

*

IMMOBILE "Q":

Unità, facente parte di un più ampio complesso industriale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai n°20, sviluppato su più piani fuori terra, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano terra e primo, sulla destra per chi guarda la facciata principale, avente accesso da passo a comune e composto al piano terra da: ampio locale ad uso industriale, vari uffici, disimpegni e servizi igienici; al piano primo, sono presenti due locali ad uso industriale e servizi igienici. Al piano primo è inoltre presente collegamento funzionale, tramite passerella, per accedere all'unità immobiliare sotto descritta identificata con la lettera "R".

Confini: Via Stefano Vai, residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

* * * * *

* * *

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in pessimo stato di manutenzione.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 578**, categoria D/7, rendita 7.474,16 euro, Via Stefano Vai n. 20, piano T-1;

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

XXXXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXX Cf. XXXXXXXXXXXX per la **quota di 6/30 di piena proprietà.**

Tuttavia si ritiene che l'intestazione catastale non sia del tutto corretta in quanto, la quota di 6/30 acquisita dal Sig. XXXXXXXXXXXX per atto notaio Petroni Maurizio del 11/03/1985 Rep 91464 dovrebbe essere cointestata con la Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in virtù di regime patrimoniale dei beni con il quale i debitori risultano coniugati.

*

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata in cemento industriale al piano terra e klinker al piano primo, mentre negli uffici e nei bagni il pavimento e i rivestimenti sono in gres.

*

INFISSI:

Gli infissi sono in alluminio e vetro.

IMPIANTI:

Nessun impianto risultava funzionante alla data del sopralluogo.

*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO TERRA

Magazzino		circa 778,48 Mq.;
Ufficio 1		circa 10,18 Mq.;
Ufficio 2		circa 14,40 Mq.;
Ufficio 3		circa 16,92 Mq.;
Ufficio 4		circa 13,68 Mq.;
Ufficio 5		circa 4,66 Mq.;
Disimpegni/Ingresso	=	circa 36,86 Mq.;
Servizi igienici	=	circa 6,08 Mq.;
Centrale Termica	=	circa 6,75 Mq.;

PIANO PRIMO

Magazzino 1		circa 227,69 Mq.;
Magazzino 2		circa 658,42 Mq.;
Servizi igienici		circa 4,95 Mq.;

La **superficie netta** dell'intero locale, risulta quindi di circa **1779,07 mq.**,

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risulta alcun tipo di amministrazione per le parti a comune.

* * * * *

* * *

*

IMMOBILE "S":

Unità, facente parte di un più ampio complesso industriale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai n°20, sviluppato su più piani fuori terra, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano terra e primo, sul retro della facciata principale, avente accesso da passo a comune e composto al piano terra da vari locali ad uso industriale, servizi igienici, spogliatoi e uffici; mentre al piano primo è presente un unico locale ad uso industriale al quale si accede dalle unità immobiliari precedentemente descritte alla lettera "Q e R".

Confini: Via Stefano Vai, residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in condizioni fatiscenti, inoltre, il piano terra necessita di urgente smaltimento di guano di piccione, pulizia e disinfestazione al fine di ripristinare la salubrità degli ambienti.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 161**, categoria D/7, rendita 7.136,40 euro, Via Stefano Vai n. 20, piano T-1;

N.B.: l'immobile risulta intestato come segue:

XXXXXXXXXX nato a **XXXXXX** il **XXXXXX** Cf. **XXXXXXXXXX** per la **quota di 6/30 di piena proprietà.**

Tuttavia si ritiene che l'intestazione catastale non sia del tutto corretta in quanto, la quota di 6/30 acquisita dal Sig. **XXXXXXXXXX** Ivo per atto notaio Petroni Maurizio del 11/03/1985 Rep 91464 dovrebbe essere cointestata con la Sig.ra **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** in virtù di regime patrimoniale dei beni con il quale i debitori risultano coniugati.

*

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata in parte in cemento industriale e in parte in klinker, mentre negli uffici e nei bagni il pavimento e i rivestimenti in gres.

*

INFISSI:

Gli infissi sono in alluminio e vetro.

*

IMPIANTI:

Nessun impianto risultava funzionante alla data del sopralluogo.

*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO TERRA

Ufficio	circa 24,40 Mq.;
Servizi igienici e spogliatoio =	circa 23,50 Mq.;
Locale colori =	circa 27,14 Mq.;
Ripostiglio =	circa 18,40 Mq.;

IMMOBILE G

L'immobile risulta regolarmente accatastato, tuttavia la planimetria catastale non corrisponde pienamente allo stato dei luoghi. In particolare sono stati rilevati alcuni locali ad uso ufficio rappresentati erroneamente. Inoltre è stato chiuso l'accesso al magazzino con la realizzazione di una parete, mentre la parte adibita a magazzino risulta accorpata fisicamente al ripostiglio di pertinenza dell'unità descritta alla lettera O (dovrà essere realizzata una parete a divisione delle due unità). Pertanto non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria

*

IMMOBILE H

L'immobile risulta regolarmente accatastato, e la planimetria catastale corrisponde pressoché allo stato dei luoghi.

IMMOBILE I

L'immobile risulta regolarmente accatastato, e la planimetria catastale corrisponde pressoché allo stato dei luoghi.

*

IMMOBILE L

L'immobile risulta regolarmente accatastato, e la planimetria catastale corrisponde pressoché allo stato dei luoghi. Tuttavia sono state rilevate alcune lievi incongruenze per la quale non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria

catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.

*

IMMOBILE M

L'immobile risulta regolarmente accatastato, e la planimetria catastale corrisponde pressoché allo stato dei luoghi. Tuttavia sono state rilevate alcune incongruenze, in particolare è stato rilevato un solaio, non legittimato urbanisticamente, che divide l'unità in due piani con collegamento interno tramite botola con scala a pioli. Pertanto non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.

*

IMMOBILE N

L'immobile risulta regolarmente accatastato, e la planimetria catastale corrisponde pressoché allo stato dei luoghi. Tuttavia sono state rilevate alcune lievi incongruenze interne per la quale non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.

*

IMMOBILE O

La planimetria catastale corrisponde pressoché allo stato dei luoghi, ad eccezione del ripostiglio di pertinenza ubicato al piano terra che risulta accorpato fisicamente

all'unità descritta sotto la lettera G (dovrà essere realizzata una parete a divisione delle due unità).

Pertanto, non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.

*

IMMOBILE P

La planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi rilevato, inoltre i locali risultano illegittimamente adibiti ad uso ufficio. Non si ritiene quindi opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi di tutti gli immobili interessati non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.

*

IMMOBILE Q

Rispetto alla planimetria catastale in fase di sopralluogo sono state rilevate molte difformità più o meno rilevanti. Tuttavia non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.

Si segnala inoltre che sull'estratto di mappa è presente il simbolo cancelletto (annotazione geometria da verificare) che potrebbe essere collegato alla mancanza di registrazione del Tipo Mappale.

*

IMMOBILE S

Rispetto alla planimetria catastale in fase di sopralluogo sono state rilevate varie difformità più o meno rilevanti. Tuttavia non si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale, fintanto che lo stato dei luoghi non verrà legittimato urbanisticamente tramite la messa in pristino delle difformità (dove possibile) e/o il deposito di una pratica edilizia a Sanatoria.

Si segnala inoltre che sull'estratto di mappa è presente il simbolo cancelletto (annotazione geometria da verificare) che potrebbe essere collegato alla mancanza di registrazione del Tipo Mappale.

*

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

IMMOBILE E, G, H, I, L, M, N, O, P, Q, S

Il fabbricato del quale fanno parte le unità oggetto d'intervento ricadono all'interno del perimetro urbanizzato, zona omogenea, UTOE 6. Più precisamente all'interno del Piano Operativo del Comune di Prato il fabbricato ricade nel **TP.4 “Tessuto Produttivo, industriale-artigianale non omogeneo: blocchi con tipologia di copertura a capanna, a botte o a shed, con eventuali residenze inglobate, disposti in maniera regolare o irregolare e comunque senza un ordine geometrico che ne configuri una attuazione pianificata.”**

Per approfondimenti si rimanda al “Riepilogo Normativa” allegato alla presente.

*

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

di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi 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 obblazioni 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;

IMMOBILE E, G, H, I, L, M, N, O, P

Il complesso immobiliare del quale fanno parte gli immobili oggetto di stima è stato edificato a seguito delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza n. 614 rilasciata dal Sindaco del Comune di Prato in data 11/09/1945
- Licenza n. 5112 di P.G. del 28/09/1945 e successiva licenza a sanatoria n. 3835 rilasciata il 22/10/1946. La pratica riguarda gli immobili M-N-O-P.
- Licenza a sanatoria n. 413 rilasciata in data 07/06/1946
- Licenza Edilizia n. 19319 rilasciata in data 19/11/1957

- Licenza n. 3283 rilasciata in data 04/03/1945
- Domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 protocollo n. 23686 del 29/03/1986 - pratica n. 11492 presentata dalla Sig.ra XXXXXXXXX XXXXX non rilasciata, ma per la quale risulta versata oblazione di L. 100.000 con bollettino postale n. 819 del 26/03/1986. La documentazione allegata al condono risulta completa, pertanto ai fini del rilascio dovrà essere depositata apposita istanza. Il condono riguarda l'immobile P.
- Domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 protocollo n. 23685 del 29/03/1986 - pratica n. 11493, presentata dalla Sig.ra XXXXXXXXX XXXXXXX, non rilasciata, ma per la quale risulta versata oblazione di L. 100.000 con bollettino postale n. 819 del 26/03/1986.
La documentazione allegata all'istanza di condono risulta completa, pertanto ai fini del rilascio dovrà essere depositata apposita istanza.
- Domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 protocollo n. 23690 del 29/03/1986 - pratica n. 11488 presentata dalla Sig.ra XXXXXXXXX XXXXXXX per realizzazione tettoia della superficie di 15,60 mq e di un ufficio e deposito della superficie complessiva di 23,52 mq, non rilasciata, ma per la quale risulta versata oblazione di L. 340.000 con bollettino postale n. 818 del 26/03/1986. L'istanza di condono risulta carente della documentazione fotografica. Ai fini del rilascio dovrà essere depositata apposita istanza con l'integrazione della documentazione mancante. La pratica riguarda gli immobili H e L.
- Domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 protocollo n. 23687 del 29/03/1986 - pratica n. 11491 presentata dalla Sig.ra XXXXXXXXX

XXXXXX, non rilasciata, ma per la quale risulta versata oblazione di L. 50.000 con bollettino postale n. 817 del 26/03/1986. La documentazione allegata al condono risulta completa per tanto ai fini del rilascio basterà depositare apposita istanza. Il condono riguarda l'immobile L.

- Domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 protocollo n. 23689 del 29/03/1986 - pratica n. 11489 presentata dalla Sig.ra XXXXXXXX XXXXX per difformità sull'intera superficie rispetto alla concessione edilizia originaria, non rilasciata, ma per la quale risulta versata oblazione di L. 137.000 con bollettino postale n. 816 del 26/03/1986. La documentazione allegata all'istanza di condono risulta completa, pertanto, ai fini del rilascio dovrà essere depositata apposita istanza. La pratica riguarda gli immobili I e L.
- Domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 protocollo n. 23688 del 29/03/1986 - pratica n. 11490 presentata dalla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX non rilasciata, ma per la quale risulta versata oblazione di L. 113.000 con bollettino postale n. 815 del 26/03/1986. La documentazione allegata all'istanza di condono risulta completa, pertanto ai fini del rilascio dovrà essere depositata apposita istanza. Il condono riguarda l'immobile G.
- **Art- 26 L. 47/85** Prot. 32275 del 10/06/1988 per opere interne. La presente pratica riguarda gli immobili H – I – L.
- **Art. 26 L. 47/85** Prot. 63455 del 14/12/1988 per opere interne. La pratica riguarda gli immobili G-H-I-L.

- **Art. 26 L. 47/85** prot. 7957 del 16/02/1989 per opere interne. La pratica riguarda l'immobile E.
- **Richiesta di autorizzazione edilizia** Pg 36333 del 04/08/1989 Busta n. 1135/89 per modifiche esterne, relative ad aperture, a fabbricato industriale. La pratica riguarda gli immobili E-G-M.
- **Condono edilizio Prot. n. 13440 del 06/03/1995**, n. ord. 2661/95 e successiva integrazione protocollata al n. 62568 del 04/10/2004, richiesto dal Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, non rilasciata ma per la quale risulta versata un oblazione pari a L. 180.000,00. La documentazione allegata all' istanza di condono risulta essere stata completata con l'integrazione del 04/10/2004 prot. n. 62568. Pertanto ai fini del rilascio dovrà essere depositata apposita istanza. Il condono riguarda l'Immobilabile O.
- **Condono edilizio Prot. n. 13441 del 06/03/1995**, n. ord. 2662/95, richiesto dal Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, non rilasciata ma per la quale risulta versata la seguente oblazione:
 - 1) oblazione pari a L. 7.000.000 versata con bollettino VCC 158 del 30/12/1994.

La documentazione allegata all' istanza di condono risulta completa, pertanto ai fini del rilascio dovrà essere depositata apposita istanza.

Il condono riguarda l'Immobilabile H.

- **Condono edilizio Prot. n. 13442 del 06/03/1995**, n. ord. 2663/95, richiesto dal Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, rilasciata in data 22/03/2000 ma mai ritirata. Il condono riguarda gli Immobili G e E.

- **Autorizzazione edilizia n. 97/10035** per trasformazione di finestra in porta e demolizione parziale di muro divisorio interno rilasciata in data 08/05/1997. La pratica riguarda l'immobile M.
- **Dia** per frazionamento di fabbricato industriale Pg. 120817 del 27/11/2007 – PE 3750-2007 La pratica riguarda le unità G-H-I-L.

Rispetto ai grafici allegati alle pratiche edilizie di cui sopra sono state rilevate alcune difformità sanabili con una pratica edilizia a sanatoria o tramite il ripristino delle irregolarità non sanabili. Per quanto riguarda le pratiche a sanatoria, si stima un costo di circa € 4.000,00= (comprensivo della sanzione dell'importo di 1.000,00 € e delle spese tecniche) per ogni unità, oltre eventuali oneri che verranno conteggiati dagli uffici competenti.

Di seguito si riporta la stima dei costi di ripristino delle irregolarità che si ritengono non sanabili o per la quale si ritiene più conveniente il ripristino rispetto alla pratica edilizia a sanatoria:

Immobili G ed O:

Per quanto riguarda il ripristino dell'apertura fra laboratorio e magazzino e la separazione, tramite parete divisoria, del magazzino dal ripostiglio di pertinenza dell'unità descritta alla lettera O, si stima una spesa di circa 2000,00 euro (compreso gli oneri di smaltimento a pubblica discarica) di cui 1000 euro per la realizzazione della parete a separazione (a carico dell'unità O) e 1000,00 euro per il ripristino dell'apertura fra laboratorio e magazzino.

Immobile M:

Per il ripristino del solaio realizzato all'interno della cabina si stima una spesa di circa 2000,00 euro (compreso gli oneri di smaltimento a pubblica discarica).

*

IMMOBILE N

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e precisamente in virtù della Licenza n. 5112 di P.G. del 28/09/1945 e successiva licenza a sanatoria n. 3835 rilasciata il 22/10/1946 Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- **Art. 48 della L. 47/1985** presentato in data 26/06/1986 per lavori interni;
- **Dia** per opere interne ad immobile residenziale 80357 del 22/12/2003 – PE 3095-2003 per la quale è stata depositata cartolina di fine lavori protocollata al n.37647 del 10/06/2004. La presente pratica riguarda solo l'immobile N.

Rispetto ai grafici allegati alle pratiche edilizie di cui sopra sono state rilevate alcune difformità sanabili con una pratica edilizia a sanatoria o tramite il ripristino delle irregolarità. Per quanto riguarda la pratica a sanatoria, trattandosi di lievi difformità interne, si stima un costo di circa € 4.000,00= (comprensivo della sanzione dell'importo di 1.000,00 € e delle spese tecniche).

*

IMMOBILI Q-S

- Condono edilizio Prot. n. 25949 del 01/04/1986, n. ord. 14047/95, richiesto dal Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, non rilasciata ma per la quale risultano versate le seguenti oblazioni:
 - 1) oblazione pari a L. 3.559.218 quietanza n. 7780 del 12/09/1997
 - 2) oblazione pari a L. 3.404.578 quietanza n. 2161 del 11/03/1997
 - 3) oblazione pari a L. 3.249.938 quietanza n. 11543 del 18/09/1996
 - 4) oblazione pari a L. 4.641.698 quietanza n. 4521 del 22/03/1996

La documentazione allegata all' istanza di condono risulta carente dei seguenti elaborati:

- 1) Prova dell'avvenuta presentazione UTE
- 2) Certificato di idoneità statica
- 3) Calcolo superfici

Pertanto ai fini del rilascio dovrà essere depositata apposita istanza con l'integrazione dei documenti di cui è carente di cui sopra.

- **Condono edilizio Prot. n. 13443 del 06/03/1995**, n. ord. 2664/95, richiesto dal Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, non rilasciata ma per la quale risulta versata la seguente oblazione:

- 1) oblazione pari a L. 1.000.000 quietanza n. 157 del 30/12/1994

Pertanto ai fini del rilascio dovrà essere depositata apposita istanza con l'integrazione di eventuali documenti di cui è carente.

*

IMMOBILE Q

- Autorizzazione edilizia n. 97/10035 per trasformazione di finestra in porta e demolizione parziale di muro divisorio interno rilasciata in data 08/05/1997.

*

IMMOBILE S

- Pratica edilizia storica Pg. 6620 del 16/03/1962 busta ST 342-1962 per sostituzione tetto

Premesso che gli immobili di cui sopra (Immobili Q ed S) necessitano di importanti opere di ristrutturazione, in quanto in condizioni fatiscenti; premesso quanto sopra si segnala che sono state rilevate alcune difformità, sanabili con una

pratica a sanatoria per la quale si stima un costo di 4000,00 euro per ogni unità (comprensivo della sanzione dell'importo di 1.000,00 € e delle spese tecniche) oltre ad eventuali oneri che saranno conteggiati dagli uffici competenti.

*

Dopo che le unità saranno legittimate urbanisticamente, si potrà procedere anche all'aggiornamento catastale per la quale si stima una spesa di circa € 500,00 per ogni unità.

*

Tutte le spese, sopra riportate, verranno scorporate dal valore base d'asta.

*

7° QUESITO *“dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;”*

Dei beni sopra descritti si formeranno **7 LOTTI**, così come di seguito individuati e descritti:

LOTTO “4”:

IMMOBILE “E

Magazzino, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai n°12/C e 12/B, sviluppato su tre piani fuori terra, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano terra, avente accesso dai civici 12/C e 12/B e composta da due vani, bagno e resede esclusivo tergaie. L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in buone condizioni.

Confini: Via Stefano Vai, sottopasso a comune, Prop. TANJI Caterina, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub.502**, categoria C/2, classe 6, consistenza 54 mq, superficie totale 64 mq, rendita 209,17 euro, Via Stefano Vai n. 12/B e 12/C Piano T;

*

LOTTO "5":

IMMOBILI "G-H-I-L"

Immobili, facenti parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai. Le unità hanno accesso dal n°14 di detta via, si sviluppa su un piano fuori terra, sono tutte comunicanti e si compongono di un locale destinato all'attività produttiva, oltre uffici, n. 3 locali magazzino, servizi igienici e resede esclusivo (piazze). L'unità, sia internamente che esternamente è accettabile ma necessita di manutenzione.

Confini: Via Stefano Vai, residua proprietà degli esecutari per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

* * * * *

* * *

*

DATI CATASTALI

Le unità, risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel **foglio di mappa 75**:

- **particella 219 sub.500**, categoria D/1, rendita 2.382,00 euro, Via Stefano Vai n. 16, piano T;
- **particella 219 sub.503, graffata alla particella 580 sub. 500**, categoria C/2, classe 7, consistenza 155,00 mq, superficie catastale 179,00 mq, rendita 696,44 euro, Via Stefano Vai n. 14, piano T;
- **particella 580 sub. 501**, categoria C/2, classe 7, consistenza 171,00 mq, superficie catastale 181,00 mq, rendita 768,33 euro, Via Stefano Vai n. 14, piano T;
- **particella 580 sub. 4**, categoria C/2, classe 4, consistenza 59 mq, superficie catastale 66 mq, rendita 170,64 euro, Via Stefano Vai n. 14, piano T;

*

LOTTO "6":

IMMOBILE "M"

Cabina elettrica, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai. L'unità si sviluppa su due piani fuori terra e si compone di due locali collegati tra loro da botola interna con scala a pioli. L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Confini: residua proprietà degli esecutati per più lati s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub. 7** categoria D/1, rendita 188,00 euro, Via Stefano Vai n. 16, piano T;

*

LOTTO "7":

IMMOBILE "N"

Appartamento, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai, che si sviluppa su tre piani fuori terra, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano primo, interno 1, avente accesso dal vano scala condominiale dal nc. 16 della predetta via, composto da ingresso, cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio, bagno e terrazzo tergal, oltre a vano accessorio indiretto destinato a ripostiglio, avente accesso dal medesimo vano scala condominiale. L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Confini: vano scala condominiale per più lati, Prop. XXXXXX s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub. 8**, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 81,00 mq e superficie catastale escluso le aree scoperte 76,00 mq, rendita 322,79 euro, Via Stefano Vai n. 16, piano 1;

*

LOTTO "8":

IMMOBILE "O"

Appartamento, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai sviluppato su tre piani fuori terra, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano secondo, interno 3, avente accesso dal vano scala condominiale dal n°16 della predetta via, composto da ingresso, cucina/pranzo, due camere, disimpegno, bagno e terrazzo tergale. E' compreso altresì vano accessorio indiretto non comunicante, destinato a ripostiglio e avente accesso dal medesimo vano scale condominiale. L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Confini: vano scala condominiale, residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

* * *

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub. 5**, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 85,00 mq e superficie catastale escluso le aree scoperte 84,00 mq, rendita 258,23 euro, Via Stefano Vai n. 16, piano T-2;

*

LOTTO "9":

IMMOBILE "P"

Unità, facente parte di un più ampio complesso condominiale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai, sviluppato su tre piani fuori terra, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano secondo, interno 4, avente accesso dal vano scala condominiale dal nc 16 della predetta via, composto da 4 vani adibiti ad uso ufficio, oltre servizio igienico e terrazzo tergale. L'unità internamente si presenta in buono stato di manutenzione.

Confini: vano scala condominiale, residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati,

Comune di Prato, nel foglio di mappa **75 particella 219 sub. 9**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 90,00 mq e superficie catastale escluso le aree scoperte 89,00 mq, rendita 348,61 euro, Via Stefano Vai n. 33, piano 2; (si precisa che il numero civico riportato sulla visura catastale non risulta corretto poiché l'unità accede dal nc 16)

*

LOTTO "10":

IMMOBILE "Q-S"

Unità in pessimo stato di manutenzione, facenti parte di un più ampio complesso industriale, sito in Comune di Prato Via Stefano Vai n°18, sviluppato su più piani fuori terra, e più precisamente trattasi delle unità posta al piano terra e primo, avente accesso da passo a comune e composto al piano terra da: vari ampi locali ad uso industriale, vari uffici, disimpegni, servizi igienici e spogliatoi; al piano primo, sono presenti locali ad uso industriale e servizi igienici. Si precisa che le unità sono in condizioni fatiscenti, inoltre, il piano terra necessita di urgente smaltimento di guano di piccione, pulizia e disinfestazione al fine di ripristinare la salubrità degli ambienti

Confini: Via Stefano Vai, residua proprietà degli esecutati per più lati, s.s.a.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

* * * * *

* * * * *

* * *

*

DATI CATASTALI

L'unità, risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune di Prato, nel foglio di mappa **75**:

- **particella 578**, categoria D/7, rendita 7.474,16 euro, Via Stefano Vai n. 20, piano T-1;
- **particella 161**, categoria D/7, rendita 7.136,40 euro, Via Stefano Vai n. 20, piano T-1;

*

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

Gli immobili oggetto di stima, sopra descritti, sono pignorati per la seguente quota di piena proprietà:

LOTTO 4 (IMMOBILE E) pignorato per la quota di 2/8 di piena proprietà

LOTTO 5 (IMMOBILI G-H-I-L) pignorati per la quota di 2/8 di piena proprietà

LOTTO 6 (IMMOBILE M) pignorato per la quota di 12/96 piena proprietà

LOTTO 7 (IMMOBILE N) pignorato per la quota di 2/8 di piena proprietà

LOTTO 8 (IMMOBILE O) pignorato per la quota di 2/8 di piena proprietà

LOTTO 9 (IMMOBILE P) pignorato per la quota di 2/8 di piena proprietà

LOTTO 10 (IMMOBILI Q-S) pignorato per la quota di 6/30 di piena proprietà

*

Dei beni sopra descritto sono stati formati **7 LOTTI**.

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 4** è di € 28.900,00 = (euro ventottomilanovecento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 2/8 è di € 7.200,00= (euro settemiladuecento=).

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 5** è di € 452.600,00= (euro quattrocentocinquantaduemilaseicento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 2/8 è di € 113.000,00= (euro centotredicimila/00=).

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 6** è di € 7.900,00= (euro settemilanovecento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 12/96 è di € 1.000,00= (euro mille/00=).

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 7** è di € 116.400,00 = (euro centosedicimilaquattrocento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 2/8 è di € 29.000,00= (euro ventinovemila/00=).

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 8** è di € 130.400,00= (euro centotrentamilaquattrocento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 2/8 è di € 32.600,00= (euro trentaduemilaseicento/00=).

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 9** è di € 141.300,00= (euro centoquarantunomilatrecento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 2/8 è di € 35.300,00= (euro trentacinquemilatrecento/00=)

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 10** è di € 930.500,00= (euro novecentotrentamilacinquecento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 6/30 è di € 186.000,00= (euro centottantaseimila/00=)

*

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

*

IMMOBILE E:

Al momento del sopralluogo l’unità risultava libera e le chiavi nel possesso di uno dei comproprietari dell’immobile. Anche dagli accertamenti presso gli Uffici del registro degli atti privati (Agenzia delle entrate), è stato confermato che non vi sono contratti di locazione in atto su questo immobile.

*

IMMOBILE G-H-I-L:

Alla data del sopralluogo, l’unità risultava occupata dalla società XXXXXXXXX con sede in Prato, via XXXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in persona del suo legale rappresentante Sig. XXXXX XXXXXXXX CF. XXXXXXXXXXXXXXXX in virtù di contratto di affitto registrato all’ Ufficio DPPO UT PRATO anno 2007 serie 3T n. 10351, stipulato in data 03/12/2007, registrato in data 05/12/2007 e durata dal 01/01/2008 al 31/12/2025. Il

prezzo della locazione è stato fissato nella somma di euro 39.600,00 annuali da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 3.300,00. Tale canone da indagini di mercato, considerato lo stato di manutenzione dell'unità, risulta congruo.

*

IMMOBILE M:

Al momento del sopralluogo l'unità risultava libera e le chiavi nel possesso di uno dei comproprietari dell'immobile. Anche dagli accertamenti presso gli Uffici del registro degli atti privati (Agenzia delle entrate), è stato confermato che non vi sono contratti di locazione in atto su questo immobile.

IMMOBILE N:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava occupata dal Sig. XXXXXXXX XXXXXX cf XXXXXXXXXXXXX in virtù di contratto di affitto registrato all'Ufficio DPPO UT PRATO serie 3T n. 4959, stipulato in data 18/07/2019 e registrato il 18/07/2019 con durata dal 01/08/2019 al 31/07/2023. Il canone è stato fissato in euro 7644,00 annui, pari ad euro 637,00 mensili in rate anticipate. Da indagini di mercato è stato accertato che detto canone è congruo.

*

IMMOBILE O:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava occupata dal Sig. XXXXXX XXXXXX cf XXXXXXXXXXXXX in virtù di contratto di affitto registrato all'Ufficio DPPO UT PRATO anno 2013 serie 3T n. 1479, stipulato in data 15/11/2013 e registrato il 21/11/2013 con durata 4 anni, con decorrenza dal 01/12/2013 e scadenza 30/11/2025. Il canone è stato stabilito in 6600,00 euro annuali da corrispondere in 12 rate mensili eguali anticipate di complessivi euro 550,00. Tale

canone, da indagini di mercato, considerato lo stato di manutenzione, si può ritenere congruo.

*

IMMOBILE P:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava occupata dalla Ditta XXXXXXXXXXXXX (attualmente XXXXXXXXXXXXX, **ma il contratto non è stato aggiornato con la nuova denominazione sociale**) in virtù di contratto di affitto della durata di 6 anni con decorrenza dal 01/09/1989 con rinnovo per il periodo legale in mancanza di disdetta, registrato a Prato il 12/09/1989 n. 4955 mod. 3 vol 50. Il canone è stato stabilito in 6600,00 euro annuali da corrispondere in 12 rate mensili eguali anticipate di complessivi euro 550,00. Tale canone, da indagini di mercato, considerato lo stato di manutenzione, si può ritenere congruo. Si precisa tuttavia che l'Agenzia delle entrate non è riuscita a reperire e/o a fornire informazioni in merito al presente contratto (tale contratto, che si allega alla presente, è stato comunque fornito in sede di sopralluogo).

IMMOBILE Q-S:

Al momento del sopralluogo le unità risultavano libere e in evidente stato di abbandono. Le chiavi di detti immobili sono nel possesso dei comproprietari. Anche dagli accertamenti presso gli Uffici del registro degli atti privati (Agenzia delle entrate), è stato confermato che non vi sono contratti di locazione in atto su questo immobile.

*

Dal certificato di residenza, acquisito presso gli Uffici competenti del Comune di Prato, i debitori risultano iscritti all'indirizzo Via San Bernardino n.43.

Si precisa inoltre che i sig.ri sono coniugati tra loro in regime di comunione dei beni.

*

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 sono stati rilevati provvedimenti di assegnazione.

*

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

Dagli accertamenti è stato rilevato quanto segue:

- 2) Con atto Notaio Avv. Emilio BONACA BONAZZI in data 02/08/2012 al n.229142 di R.P., i Sigg. XXXXXXXXXXXX XXXX, XXXXXXXXXXXX David, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, hanno

vincolato ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. per la durata massima di cinque anni al soddisfacimento dei loro creditori personali infra indicati (che hanno interesse, meritevole di tutela, alla parcondicio creditorum, fermi restando gli eventuali diritti di privilegio o ipoteca esistenti sui beni oggetto di trascrizione), i beni immobili di rispettiva loro proprietà, per debiti tributari e/o inerenti debiti commerciali o affidamenti aziendali da loro garantiti.

Elenco dei creditori a cui favore viene costituito il vincolo:

- Agenzia delle entrate con sede in Roma, direzione provinciale di Prato, Via Rimini nc 17 cf. 06363391001;
- Banca Monte Dei Paschi di Siena spa con sede in Siena cf, p.iva e numero iscrizione al registro delle imprese di siena 00884060526;
- Cassa di risparmio di Firenze spa con sede legale in Firenze cf, p.iva e numero iscrizione al registro delle imprese di Firenze 04385190485;
- Banca intesa san paolo spa con sede legale in torino , cf e numero iscrizione al registro delle imprese di torino 00799960158,
- Banca Unicredit spa con sede sociale in roma via alessandro specchi n. 16 – direzione generale in milano piazza cordusio, codice fiscale partita iva e numero di iscrizione al registro delle imprese di roma 00348170101;
- Banca Popolare di Vicenza società cooperativa per azioni con sede legale in vicenza via battagliaione framarin n. 18, codice fiscale, partita

iva e numero di iscrizione al registro delle imprese di vicenza
00204010243

- Immobiliare Tre Sorelle srl con sede in Prato viale vittorio veneto n. 13, cf e numero di iscrizione al registro delle imprese di prato 01645850973
- Paris Trading srl con sede in Prato, via rimini n. 49, cf e numero di iscrizione al registro delle imprese di prato 02180450971.

Il presente atto di destinazione non comporta il trasferimento (neppure differito) della proprietà degli immobili.

A tal proposito si precisa altresì che è stata rilevata la domanda giudiziale trascritta all'articolo Reg. Part. 1406 Reg.Gen. 2275 del 28/02/2017 a favore: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** con sede in Siena cf. 00884060526 contro contro **XXXXXXXXXX** (cf. **XXXXXXXXXXXXXX**), **XXXXXXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXXXXXX** (cf. **XXXXXXXXXXXXXX**), **XXXXXXXXXXXXXX** ANDREA (cf **XXXXXXXXXXXXXX**), **XXXXXXXXXXXXXX** DAVID (cf **XXXXXXXXXXXXXX**) dove viene richiesto che l'atto, di cui sopra venga considerato *“nullo ,invalido ,e comunque atto compiuto in frode ai creditori ex art. 2901 c.c. e per l'effetto inefficace nei confronti dell'attrice BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A e/o inopponibile e di nessun effetto nei confronti della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA in ogni caso con ordine al conservatore dei registri immobiliari di Prato, Pistoia, Lucca di annotare l'emananda sentenza a margine degli atti impugnati, il tutto con vittoria di spese competenze ed onorari.”*

Per quanto riguarda invece i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita **a cura e spese della procedura** si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta ai nn **851/4897** del 05/06/2013 per complessivi € 800.000,00 di cui € 750.000,00 in linea capitale
Il costo per la relativa cancellazione è pari a 0,50 % sulla somma iscritta + € 59,00= per bolli + € 35,00= per la tassa ipotecaria
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta ai nn **1307/7609** del 12/08/2013 per complessivi € 1.800.000,00 di cui € 3.437.621,31 in linea capitale
Il costo per la relativa cancellazione è pari a 0,50 % sulla somma iscritta + € 59,00= per bolli + € 35,00= per la tassa ipotecaria
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta ai nn **1534/8744** del 16/10/2013 per complessivi € 760.000,00 di cui € 669.404,37 in linea capitale
Il costo per la relativa cancellazione è pari a 0,50 % sulla somma iscritta + € 59,00= per bolli + € 35,00= per la tassa ipotecaria

*

TRASCRIZIONI:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Prato al n. di registro particolare n. 2562 del 01/04/2021
Il costo per la relativa cancellazione è pari a € 294,00=

Per quanto riguarda le **difformità urbanistiche e catastali**, in sede di sopralluogo sono emerse varie difformità, meglio descritte nella risposta ai quesiti 4 e 6. Tali difformità potranno essere sanate con la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria e/o il ripristino degli abusi che non potranno essere sanati. Si

stima che, la presentazione di ogni pratica edilizia a sanatoria, comporti una spesa di circa **3.500,00 € per ogni unità** (comprensiva della somma da corrispondere al Comune a titolo di sanzione, pari a **1000,00 €**, e delle prestazioni tecniche per l'allestimento della pratica), escluso eventuali oneri che saranno conteggiati dagli uffici competenti. Dopo che gli immobili saranno regolarizzati da un punto di vista urbanistico, si potrà procedere anche con l'aggiornamento catastale con un ulteriore spesa di circa **500,00 € per ogni unità**.

*

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

*

IMMOBILE E, G, H, I, L, M, N, O, P, Q, S

Per quanto riguarda le *“informazioni relative all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia”* perizia” non è stata rilevata la presenza di una figura amministrativa, pertanto non è possibile computare eventuali spese condominiali insolute.

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

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente.

Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO** con relativo **VALORE VENALE** degli immobili; il **VALORE BASE D'ASTA** sarà dato dal Valore Venale svalutato di una giusta percentuale, pari al 10%-40%, si sceglie il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano gli immobili in esame.

Il metodo di stima sarà quello comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con gli immobili in esame.

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e la loro consistenza, si può determinare il valore venale, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario

medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione e consistenza.

Nella determinazione del valore unitario medio, si è tenuto conto altresì dell'incidenza delle spese necessarie all'eventuale adeguamento alle normative vigenti in merito al DM 37/08 (disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici) e successive modificazioni, nonché dei contratti di affitto in corso di validità.

*

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Il calcolo è stato svolto in riferimento alle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” messe a disposizione dalla Agenzia delle Entrate nell’intento di uniformare i dati economici presenti nella banca dati OMI al fine di garantire la trasparenza nel mercato degli immobili. Il *“principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria”*.

*

LOTTO 4 – IMMOBILE E

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Magazzino	60,00 mq	100%	60,00 mq

Resede	20,00 mq.	10 %	2,00 mq
Totale superficie commerciale =			62,00 mq

*

STIMA LOTTO 4

Quota di 2/8 di proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità immobiliare destinata a Magazzino posta in Prato Via Stefano Vai nc

12/b e 12/c;

UNITÀ	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Magazzino	62,00 mq	Euro 600,00	€ 37.200,00	9.300,00 €
Totale Valore Venale Lotto 4 =			37.200,00 €	9.300,00 €

*

Il **VALORE VENALE DEL LOTTO 4** e precisamente dell'unità immobiliare destinata a magazzino, posta in Prato Via Stefano Vai, avente accesso dai mnc 12/b e 12/c, è stato determinato complessivamente in € 37.200,00= (euro trentasettemiladuecento/00), pertanto il valore della quota pignorata di 2/8 è stato determinato in € 9.300,00= (euro novemilatrecento/00)

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 4

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 10% a garanzia di eventuali vizi occulti, detraendo ulteriormente € 4500,00= di spese necessarie per adeguare/legittimare l'immobile catastalmente e urbanisticamente:

*

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€.37200,00=
Vizi occulti	X 0,90	€.33.480,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 4.500,00=	€.28.980,00=
Totale valore base d'asta		€ 28.900,00 (per arrotondamento)
Totale valore base d'asta della quota di 2/8 colpita da pignoramento		7.200,00 (per arrotondamento)

*

II VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 4 e precisamente dell'unità immobiliare destinata a magazzino, posta in Prato Via Stefano Vai, avente accesso dai nccc 12/b e 12/c, è stato determinato complessivamente in € 28.900,00 = (euro ventottomilanovecento/00), pertanto il valore della quota pignorata di 2/8 è stato determinato in € 7.200,00= (euro settemiladuecento/00)

*

LOTTO 5 – IMMOBILI G-H-I-L

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Locali Attività	823,00 mq	100%	823,00 mq
Resede	254,00 mq	10 %	25,40 mq
Totale superficie commerciale per arrotondamento =			848,00 mq

STIMA LOTTO 5

Quota di 2/8 di proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità immobiliari destinate a Magazzino/Opificio poste in Prato Via Stefano

Vai nc 14;

UNITÀ	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Magazzini + pertinenze	848,00 mq	600,00 euro	509.040,00 €	127.260,00 €
Totale Valore Venale Lotto 5 per arrotondamento =			509.000,00 €	127.200,00 €

Il **VALORE VENALE DEL LOTTO 5** e precisamente delle unità immobiliari destinate a magazzino/opificio poste in Prato Via Stefano Vai nc.14, piano terra, è stato determinato complessivamente in € 509.000,00= (euro cinquecentonovemila/00), pertanto il valore della quota pignorata di 2/8 è stato determinato in € 127.200,00= (euro centoventisettemiladuecento/00).

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 5

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 10% a garanzia di eventuali vizi occulti, detraendo ulteriormente € 4500,00= di spese necessarie per adeguare/legittimare l'immobile catastalmente e urbanisticamente oltre alla cifra **indicativa** stimata di circa **1.000,00 €** di spese necessarie per il ripristino dell'apertura fra il laboratorio e il magazzino.

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€ 509000,00=
Vizi occulti	X 0,90	€ 458.100,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 4500,00=	€ 453.600,00=
Spese per ripristino apertura	€ 1.000,00	€ 452.600,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€ 452.600,00=
Totale valore base d'asta della quota di 2/8 colpita da pignoramento		€ 113000,00= (per arrotondamento)

II VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 5 e precisamente delle unità immobiliari destinate a magazzino/opificio poste in Prato Via Stefano Vai nc.14, piano terra, è stato determinato complessivamente in € 452.600,00= (euro quattrocentocinquantaduemilaseicentomila/00), pertanto il valore della quota pignorata di 2/8 è stato determinato in € 113.000,00= (euro centotredicimila/00).

*

LOTTO 6 – IMMOBILE M

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Cabina elettrica	20,00 mq	100%	20,00 mq

Totale superficie commerciale per arrotondamento =	20,00 mq
---	-----------------

*

STIMA LOTTO 6

Quota di 12/96 di proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità immobiliari destinata a Cabina elettrica posta in Prato Via Stefano Vai;

UNITÀ	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Cabina elettrica	20,00 mq	800,00 euro	16.000,00 €	2000,00 €
Totale Valore Venale Lotto 6 per arrotondamento =			16.000,00 €	2000,00 €

Il **VALORE VENALE DEL LOTTO 6** e precisamente della cabina elettrica posta in Prato Via Stefano Vai, è stato determinato complessivamente in € 16.000,00= (euro sedicimila/00), pertanto il valore della quota pignorata di 12/96 è stato determinato in € 2.000,00= (euro duemila/00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 6

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 10% a garanzia di eventuali vizi occulti, detraendo ulteriormente € 4500,00= di spese necessarie per adeguare/legittimare l'immobile catastalmente e urbanisticamente oltre alla cifra **indicativa** ottenuta di circa **2.000,00 €** di spese necessarie per ripristinare il solaio abusivo.

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€.16.000,00=
Vizi occulti	X 0,90	€.14400,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 4.500,00=	€.9.900,00=
Spese per demolizione solaio	€ 2.000,00=	€ 7.900,00=
Totale valore base d'asta dell'intera quota		€ 7900,00=
Totale valore base d'asta della quota di 12/96 colpita da pignoramento		€ 1000,00= (per arrotondamento)

II VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 6 e precisamente della cabina elettrica posta in Prato Via Stefano Vai, è stato determinato complessivamente in € 7.900,00= (euro settemilanovecento/00), pertanto il valore della quota pignorata di 12/96 è stato determinato in € 1.000,00= (euro mille/00).

*

LOTTO 7 – IMMOBILE N

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione	76,00 mq	100%	76,00 mq
Ripostiglio	15,00 mq	25%	3,75 mq

(indiretto)			
Terrazzo	15,00 mq	30 %	4,50 mq
Totale superficie commerciale per arrotondamento =			84,00 mq

*

STIMA LOTTO 7

Quota di 2/8 di proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità immobiliari destinata ad Abitazione posta in Prato Via Stefano Vai nc

16, piano primo interno 1;

UNITÀ	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Abitazione + pertinenze	84,00 mq	1600,00 €	134.400,00 €	33.600,00 €
Totale Valore Venale Lotto 7 per arrotondamento =			134.400,00 €	33.600,00 €

*

Il **VALORE VENALE DEL LOTTO 7** e precisamente dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta in Prato Via Stefano Vai, piano primo, interno 1, con accesso da vano scale condominiale che si diparte dal nc 16 della via suddetta è stato determinato complessivamente in € 134.400,00= (euro centotrentaquattromilaquattrocento/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 2/8 è stato determinato in € 33.600,00= (euro trentatremilaseicento/00).

* * * * *

* * *

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 7

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 10% a garanzia di eventuali vizi occulti, detraendo ulteriormente € 4500,00= di spese necessarie per adeguare/legittimare l'immobile catastalmente e urbanisticamente.

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€ 1.344.000,00=
Vizi occulti	X 0,90	€ 1.209.600,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 4.500,00=	€ 1.164.600,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€ 116.400,00= (per arrotondamento)
Totale valore base d'asta della quota di 2/8 colpita da pignoramento		€ 29.000,00= (per arrotondamento)

Il VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 7 e precisamente dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta in Prato Via Stefano Vai, piano primo, interno 1, con accesso da vano scale condominiale che si diparte dal nc 16 della suddetta via è stato determinato complessivamente in € 116.400,00= (euro centosedicimilaquattrocento/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 2/8 è stato determinato in € 29.000,00= (euro ventinovemila/00).

* * * * *

* * * * *

* * *

*

LOTTO 8 – IMMOBILE O

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione	80,00 mq	100%	80,00 mq
Ripostiglio (indiretto)	12,00 mq	25%	3,00 mq
Terrazzo	3,00 mq	30 %	0,90 mq
Totale superficie commerciale =			83,90 mq

STIMA LOTTO 8

Quota di 2/8 di proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità immobiliari destinata ad Abitazione posta in Prato Via Stefano Vai nc

16, piano secondo, interno 3;

UNITÀ	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Abitazione + pertinenze	83,90 mq	1800,00 euro	151.000,00 €	37.750,00 €
Totale Valore Venale Lotto 8 per arrotondamento =			151.000,00 €	37.700,00 €

*

Il **VALORE VENALE DEL LOTTO 8** e precisamente dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta in Prato Via Stefano Vai, piano secondo, interno 3, con accesso da vano scale condominiale che si diparte dal nc 16

della via suddetta è stato determinato complessivamente in € 151.000,00= (euro centocinquantunomila/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 2/8 è stato determinato in € 37.700,00= (euro trentasettemilasettecento/00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 8

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 10% a garanzia di eventuali vizi occulti, detraendo ulteriormente € 4.500,00= di spese necessarie per adeguare/legittimare l'immobile catastalmente e urbanisticamente, oltre alla cifra **indicativa** stimata di circa **1.000,00 €** di spese necessarie per ripristinare la divisione fra il ripostiglio di pertinenza ubicato al piano terra e il magazzino del Lotto 5.

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€ .151000,00=
Vizi occulti	X 0,90	€ .135.900,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 4500,00=	€ .131.400,00=
Spese per ripristino parete divisoria	€ 1.000,00	€ 130.400,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€ 130.400,00=
Totale valore base d'asta della quota di 2/8 colpita da pignoramento		€ 32600,00=

II VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 8 e precisamente dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta in Prato Via Stefano Vai, piano secondo, interno 3, con accesso da vano scale condominiale che si diparte dal nc 16 della via suddetta è stato determinato complessivamente in € 130.400,00= (euro centotrentamilaquattrocento/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 2/8 è stato determinato in € 32.600,00= (euro trentaduemilaseicento/00).

*

LOTTO 9 – IMMOBILE P

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione adibita a ufficio	89,00 mq	100%	89,00 mq
Terrazzo	3,00 mq	30 %	0,90 mq
Totale superficie commerciale per arrotondamento =			90,00 mq

*

STIMA LOTTO 9

Quota di 2/8 di proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità immobiliari destinata ad Abitazione posta in Prato Via Stefano Vai nc 16;

UNITÀ	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Abitazione + pertinenze	90,00 mq	1800,00 euro	162.000,00 €	40.500,00 €
Totale Valore Venale Lotto 9 arrotondato			162.000,00 €	40.500,00 €

IL VALORE VENALE DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO 9 e precisamente dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta in Prato Via Stefano Vai, piano secondo, interno 4, con accesso da vano scale condominiale che si diparte dal nc 16 della via suddetta è stato determinato complessivamente in € 162.000,00= (euro centosessantaduemila/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 2/8 è stato determinato in € 40.500,00= (euro quarantamilacinquecento/00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 9

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 10% a garanzia di eventuali vizi occulti, detraendo ulteriormente € 4500,00= di spese necessarie per adeguare/legittimare l'immobile catastalmente e urbanisticamente

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€ 162.000,00=
Vizi occulti	X 0,90	€ 145.800,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 4500,00=	€ 95.875,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€ 141.300,00=
Totale valore base d'asta della quota di 2/8 colpita da pignoramento		€ 35.300,00=

II VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 9 e precisamente dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta in Prato Via Stefano Vai, piano secondo, interno 4, con accesso da vano scale condominiale che si diparte dal nc 16 della via suddetta è stato determinato complessivamente in € 141.300,00= (euro centoquarantunomilatrecento/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 2/8 è stato determinato in € 35.300,00= (euro trentacinquemilatrecento/00).

*

LOTTO 10 – IMMOBILE Q-S

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Locali industriali	3700,00 mq	100%	3700,00 mq
Totale superficie commerciale =			1700,00 mq

*

STIMA LOTTO 10

Quota di 6/30 di proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità immobiliari destinate a capannone industriale poste in Prato Via

Stefano Vai nc 18

UNITÀ	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Locali industriali	3700,00 mq	300,00 euro	1.110.000,00 €	222.000,00 €
Totale Valore Venale Lotto 10 per arrotondamento =			1.100.000,00 €	222.000,00 €

Il **VALORE VENALE DEL LOTTO 10** e precisamente dei capannoni industriali posti in Prato Via Stefano Vai nc 18, è stato determinato complessivamente in € 1.100.000,00= (euro unmilioneecentomila/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 6/30 è stato determinato in € 222.000,00= (euro duecentoventiduemila/00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 10

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 15% a garanzia di eventuali vizi occulti, detraendo ulteriormente € 4500,00= di spese necessarie per adeguare/legittimare l'immobile catastalmente e urbanisticamente

*

Valore venale dell'intera quota di piena proprietà del lotto		€.1.100.000,00=
Vizi occulti	X 0,85	€.935.000,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 4500,00=	€.930.500,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€ 930.500,00=
Totale valore base d'asta della quota di 6/30 colpita da pignoramento		186.000,00= (per arrotondamento)

*

Il **VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 10** e precisamente dei capannoni industriali posti in Prato Via Stefano Vai nc 18, è stato determinato

complessivamente in € 930.500,00= (euro novecentotrentamilacinquecento/00).
Pertanto il valore della quota pignorata di 6/30 è stato determinato in €
186.000,00= (euro centottantaseimila/00).

*

21° QUESITO *“provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;”*

Sono stati reperiti i seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

IMMOBILE O – LOTTO 8: ACE 3758/2013 prot. 137911 del 03/12/2013.

L'unità risulta classificata nella classe energetica G ed ha un indice di prestazione energetica globale di 323.2529 kWh/mq anno.

IMMOBILE R – LOTTO 11: ACE 534/2017 prot. 28857 del 15/02/2017.

L'unità risulta classificata nella classe energetica G.

Tutte le altre unità risultano sprovviste di **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

*

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Poggio a Caiano lì, 29.08.2024

Geom. Martina Branchetti