

TRIBUNALE DI PRATO

Proc. n. 10 R.G. Es. Imm. 2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Udienza: 11 luglio 2024

Giudice: Dott. Enrico Capanna

Promosso da: FINO 2 SECURITISATION S.R.L. (cod. fisc. 09966400963)

(Avv. Giacomo Palazzi)

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

c/o Curatore Eredità Giacente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

c/o Curatore Eredità Giacente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX


Oggetto: Relazione tecnica e risposta ai quesiti.

Perizia di stima di immobile. (versione privacy)

Il sottoscritto Dott. Ing. Massimo Mastrangelo, con studio in Prato, viale della Repubblica n.279, in data 5 marzo 2024 era stato nominato C.T.U., relativamente al Procedimento in epigrafe, con l'incarico di rispondere ai Quesiti (indicati nel documento riportante l'elenco dei compiti dell'Esperto ex art.569 C.P.C. allegato alla Procedura) concernenti essenzialmente l'individuazione e la stima del bene oggetto dell'Atto di Pignoramento. Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito (deposito lettera per accettazione di incarico in data 8 marzo 2024 nel Punto di Accesso del Processo Civile Telematico), il sottoscritto provvedeva alla raccolta dei documenti e degli Atti di Causa dalla Cancelleria Telematica del Tribunale di Prato e successivamente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22 aprile 2024 alle ore 9.00 presso il bene immobiliare oggetto del Procedimento, costituito da un appartamento posto al piano primo con locale



per l'assenza degli occupanti e il funzionario Is.Ve.G. S.r.l. lasciava l'avviso con i contatti ed i termini massimi concessi agli Esecutati per concordare il nuovo sopralluogo (All.6). Successivamente si teneva la riunione-sopralluogo di inizio delle operazioni peritali nello stesso giorno alle ore 11.30, presso l'unità immobiliare oggetto del Procedimento posta in Filippo Brunelleschi, 3 nel Comune di Prato; oltre al sottoscritto era presente a detta riunione-sopralluogo anche il Geom. Alessio Trappoloni della Is.Ve.G. S.r.l., società nominata dal Tribunale di Prato come Custode dell'immobile pignorato. Anche in questo caso si prendeva atto dell'impossibilità di accedere all'unità immobiliare per l'assenza degli occupanti e il funzionario Is.Ve.G. S.r.l. lasciava l'avviso con i contatti ed i termini massimi concessi all'Esecutato per concordare il nuovo sopralluogo (All.7). A seguito di contatti telefonici veniva fissato un nuovo sopralluogo in data 30 aprile 2024 alle ore 11.00 presso l'unità immobiliare posta in via Fratelli Rosselli, 48 nel Comune di Vaiano PO. In tale data, alla presenza del sottoscritto e del Geom. Alessio Trappoloni della Is.Ve.G. S.r.l., si procedeva al regolare accesso all'unità immobiliare appartamento e al locale soffitta (All.8, verbale di primo accesso immobile Vaiano); si riscontrava tuttavia l'impossibilità di accedere al locale cantina, anch'esso oggetto della Procedura. Il sottoscritto procedeva quindi a notificare, a mezzo di comunicazione pec (All.9), ai Curatori dell'Eredità Giacente degli Esecutati, il mancato completo accesso ai beni oggetto del pignoramento e la programmazione di accessi forzati, fissati con il funzionario della Is.Ve.G. S.r.l., per i giorni 15 maggio 2024, ore 11.00, per il locale cantina posto nell'edificio residenziale di via Fratelli Rosselli, 48 nel Comune di Vaiano

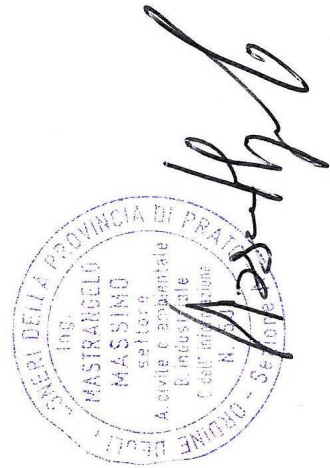


The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp is purple and contains the following text: 'UFFICIO DELLA PROVINCIA DI PRATO' around the top edge, 'ING. MASTRANGELO MASSIMO' in the center, and 'settore A. civile e ambientale Industriale e dell'edilizia' around the bottom edge. The signature is written over the stamp.

PO e per il giorno 16 maggio ore 14.45 per l'appartamento ed autorimessa, posti nell'edificio residenziale con accesso da via Filippo Brunelleschi, 3 nel Comune di Prato. Si teneva quindi una nuova riunione-sopralluogo in data 15 maggio 2024 alle ore 11.00, presso l'unità immobiliare oggetto del Procedimento posta in via Fratelli Rosselli, 48 nel Comune di Vaiano PO; oltre al sottoscritto era presente a detta riunione-sopralluogo anche il Geom. Alessio Trappoloni della Is.Ve.G. S.r.l., società nominata dal Tribunale di Prato come Custode dell'immobile pignorato. Coadiuvati dal fabbro si procedeva con il regolare accesso al locale cantina e si completava quindi gli accessi al bene immobiliare posto nel Comune di Vaiano PO, oggetto della Procedura. Successivamente, in data 16 maggio 2024, ore 14.45, si teneva la riunione-sopralluogo, presso l'unità immobiliare oggetto del Procedimento posta in Filippo Brunelleschi, 3 nel Comune di Prato; oltre al sottoscritto era presente a detta riunione-sopralluogo anche il Geom. Alessio Trappoloni della Is.Ve.G. S.r.l., società nominata dal Tribunale di Prato come Custode dell'immobile pignorato. Coadiuvati dal fabbro si procedeva con il regolare accesso al bene oggetto della Procedura (All.10), completando quindi tutti gli accessi alle unità immobiliari pignorate.

Il sottoscritto procedeva poi alla raccolta e all'esame delle documentazioni, in parte già acquisite, necessarie alle risposte dei Quesiti e successivamente ad elaborare le singole parti della Relazione. In particolare il sottoscritto provvedeva a:

- acquisire dagli archivi del Comune di Vaiano e del Comune di Prato gli atti autorizzativi edilizi con relativi allegati e elaborati grafici;



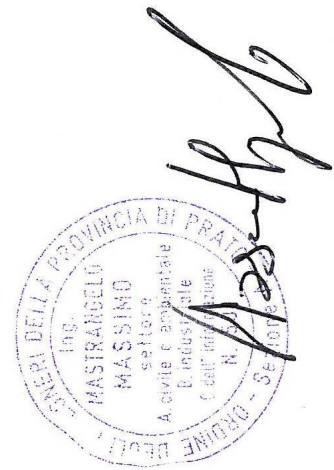
The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp is purple and contains the following text: 'UFFICIO DELLA PROVINCIA DI PRATO' around the top edge, 'ING. MASTRANGELO MASSIMO' in the center, and 'settore A. civile e ambientale Industriale e dell'edilizia' around the bottom edge. The signature is written over the stamp.

- effettuare le visure all’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Prato, anche per verificare la conformità dello stato dei luoghi con le planimetrie depositate;
- effettuare l’acquisizione del Contratto di Compravendita dei beni immobiliari oggetto del Procedimento, che nel caso specifico costituiscono gli atti di compravendita ultraventennali;
- effettuare la richiesta di ricerca e visura degli eventuali contratti di affitto delle unità immobiliari oggetto del pignoramento al competente Ufficio dell’Agenzia delle Entrate di Prato;
- effettuare le visure di Iscrizioni e Trascrizioni all’Agenzia del Territorio di Prato, Servizio Pubblicità Immobiliare, per aggiornamento delle visure allegate agli Atti di Causa;
- eseguire l’allestimento delle relazioni fotografiche con piante registranti le posizioni di scatto.

Esaminati gli Atti di Causa e tutte le documentazioni acquisite e prodotte sopra elencate, il sottoscritto provvedeva alla stesura della bozza di relazione con la risposta ai Quesiti, che veniva inviata a mezzo pec al Creditore Procedente, ai Creditori Intervenuti, agli esecutati ed al Custode (rispettivamente da All.11 a All.14). A seguito dell’invio della Bozza di Relazione, trascorso il termine fissato per le osservazioni delle Parti senza che le stesse venissero ricevute, il sottoscritto provvedeva alla stesura definitiva della relazione con la risposta ai Quesiti.

RISPOSTA AI QUESITI

(riferimento all’elenco dei compiti dell’Esperto ex art.569 C.P.C.)



1) Verifica della completezza della documentazione allegata all'Istanza di Vendita. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Acquisizione delle mappe censuarie e dell'atto di provenienza ultravventennale.

La documentazione presente agli Atti, visionata dal sottoscritto con il punto di accesso del Processo Civile Telematico, risulta completa; in particolare è presente la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale, ai sensi della Legge n.320/1998, redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone PA, datata 30 gennaio 2024 e riportante l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nel ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento riferito al bene immobiliare oggetto della Procedura.

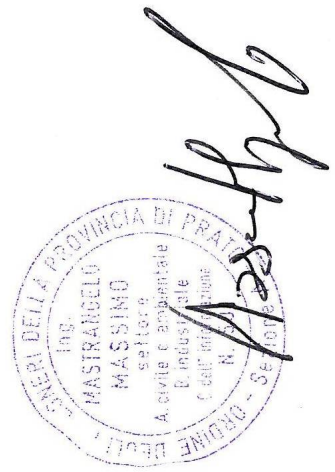
Sui beni residenziali oggetto dell'Atto di Pignoramento, come riportato nella Certificazione Notarile di cui sopra e nelle ispezioni ipotecarie aggiornate (per Vaiano: All.15, elenco formalità u.imm. fg. 8, p.lla 216, sub.503, per l'appartamento; per Prato: All.16, elenco formalità u.imm. fg. 64, p.lla 1345, sub.19, per l'appartamento, All.17, elenco formalità u.imm. fg. 64, p.lla 1345, sub.33, per l'autorimessa e All.18, elenco formalità u.imm. fg. 64, p.lla 1501, sub.33, per il posto auto scoperto), esistono quattro iscrizioni, oltre alla trascrizione del Pignoramento oggetto del presente Procedimento (Nota di trascrizione n.2 del 25 gennaio 2024, registro generale n.754, registro particolare n.518) e precisamente:

- Nota di Iscrizione del 23 aprile 2010, registro generale n.4218, registro particolare n.940, per Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 20 aprile 2010, numero di repertorio 464 emesso dal Tribunale di Arezzo a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.A., con sede a Verona,



aprile 2022, numero di repertorio 1256/13622 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione con sede a Roma a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede a Roma, cod. fisc. 13756881002, contro XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, per l'importo capitale €. 36.345,41, totale €. 72.690,82.

Si segnala la costituzione di un fondo patrimoniale del 12 aprile 2010, numero repertorio 109558/15515 del Notaio Dott. La Gamba Giuseppe Antonio di Prato, trascritto nei RR.II. della Conservatoria Prato in data 19 aprile 2010 al n. 4025 di registro generale e n. 2429 di registro particolare, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili posti in via Filippo Brunelleschi, 3 a Prato, oggetto della Procedura, contro XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX. A margine risulta una annotazione a trascrizione del 11 febbraio 2014 al n. 1203 di registro generale e n. 143 di registro particolare derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 31 gennaio 2014 emessa da Agenzia del Territorio con sede a Prato, numero repertorio 665; in particolare viene fatto riferimento alla trascrizione del 31 gennaio 2014 al n. 893 di registro generale e n. 665 di registro particolare per Domanda Giudiziale nascente da Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 9 gennaio 2014, numero di repertorio 264 emesso dal Tribunale di Prato a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede a Siena, cod. fisc. 00884060526 contro XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il X XXXXXXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a



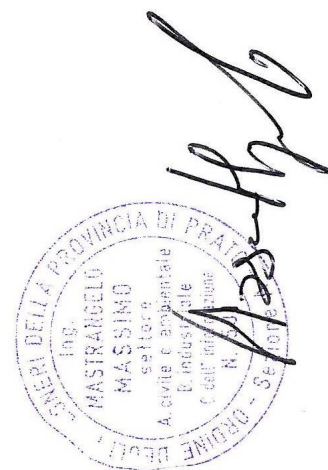
XXXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sugli immobili posti in via Filippo Brunelleschi, 3 a Prato, oggetto della Procedura.

Da quanto riportato sopra e negli elenchi delle formalità allegata (da All.15 a All.18), sono presenti n.4 iscrizioni pregiudizievoli sui beni immobiliari pignorati, oltre alla trascrizione del Pignoramento oggetto del presente Procedimento (Nota di trascrizione n.2 del 25 gennaio 2024, registro generale n.754, registro particolare n.518).

Il sottoscritto ha acquisito, presso l'Agenda del Territorio di Prato, la planimetria catastale dell'unità immobiliare residenziale posta in via Fratelli Rosselli, 48 nel Comune di Vaiano PO oggetto della presente Procedura (All.19, planimetria catastale appartamento con annessi cantina e soffitta), depositata in data 19 novembre 2007, prot.n. PO0123626 e delle unità immobiliari residenziali poste in via Filippo Brunelleschi, 3 nel Comune di Prato oggetto della presente Procedura (All.20, planimetria catastale appartamento; All.21, planimetria catastale autorimessa; All.22, planimetria catastale posto auto scoperto) depositate in data 2 dicembre 1989 per l'appartamento, in data 1 dicembre 1980 prot.n. 37244 per l'autorimessa, in data 1 dicembre 1980 prot.n.37200 per il posto auto scoperto e l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni del fg.64, p.la 1345 (All.23).

In riferimento all'atto di provenienza ultraventennale si precisa che:

- l'unità immobiliare posta in via Fratelli Rosselli, 48 nel Comune di Vaiano è pervenuta agli Esecutati attraverso Atto di Compravendita del 31 maggio 2002 (All.24), rogato dal Notaio Dott. Francesco De Luca di Prato, repertorio n.136084/15725, trascritto nei RR.II. della Conservatoria Prato in



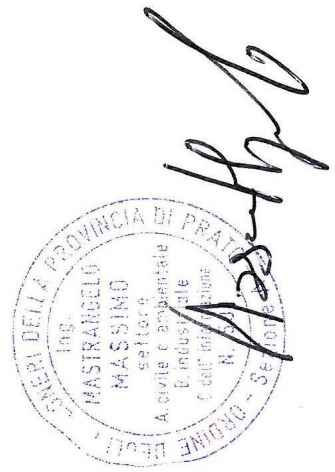
data 14 giugno 2002 al n.7447 di registro generale e al n.4056 di registro particolare; oggetto dell'atto di compravendita sopra riportato sono gli originari immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vaiano al foglio 8, particella 216, subalterno 5010 (All.25, planimetria catastale) e 5011 (All.26, planimetria catastale); dal subalterno 5011 deriva il subalterno 503, oggetto della Procedura;

- le unità immobiliari poste in via Filippo Brunelleschi, 3 nel Comune di Prato sono pervenute all'Esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX attraverso Atto di Compravendita del 27 dicembre 1984 (All.27), rogato dal Notaio Dott. Giuseppe Gunnella di Prato, repertorio n.59287, raccolta n.13037, trascritto nei RR.II. della Conservatoria Prato in data 17 gennaio 1985 al n.345 di registro generale e al n.221 di registro particolare.

2) Descrizione dell'immobile oggetto dell'Atto di Pignoramento con indicazione dell'ubicazione, della consistenza e dei dati catastali.

Oggetto della presente Perizia di Stima riferita alla Procedura n. 10 R.G. Es. Imm. 2024, è il seguente bene immobile residenziale per il quale gli Esecutati, il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (All.28, certificato di morte), cod. fisc. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (All.29, certificato di morte), cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, detengono la piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno:

- appartamento posto al piano primo, di un edificio condominiale sito nel Comune di Vaiano PO con accesso da via Fratelli Rosselli, 48, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vaiano, al foglio 8, particella 216, subalterno 503, cat. A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale



totale 128mq. (totale escluso aree scoperte: 127mq.), rendita catastale €.

614,58 (All.30, visura storica per immobile; All.19, planimetria catastale).

Ulteriore bene immobile a completamento delle unità immobiliari oggetto della presente Proceduta sono le seguenti unità immobiliari poste nell'edificio residenziale con accesso da via Filippo Brunelleschi, 3 nel Comune di Prato per le quali l'Esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX (All.28, certificato di morte), cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, detiene la piena proprietà:

- appartamento posto al piano quarto, interno n.8, di un edificio condominiale residenziale sito nel Comune di Prato con accesso da via Filippo Brunelleschi, 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, al foglio 64, particella 1345, subalterno 19, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 135mq. (totale escluso aree scoperte: 135mq.), rendita catastale €. 681,72 (All.31, visura storica per immobile; All.20, planimetria catastale).
- autorimessa posta al piano interrato, di un edificio condominiale residenziale sito nel Comune di Prato con accesso carrabile da via Filippo Brunelleschi, 5, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, al foglio 64, particella 1345, subalterno 33, cat. C/6, classe 4, consistenza 14mq., superficie catastale 15mq., rendita catastale €. 78,09 (All.32, visura storica per immobile; All.21, planimetria catastale).
- posto auto scoperto al piano terra, nell'area di pertinenza di edificio condominiale residenziale sito nel Comune di Prato via Filippo Brunelleschi, 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, al foglio 64, particella 1501, subalterno 13, cat. C/6, classe 1, consistenza 12mq.,

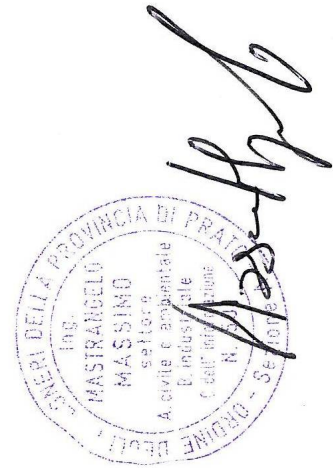


superficie catastale 11mq., rendita catastale €. 41,52 (All.33, visura storica per immobile; All.22, planimetria catastale).

I beni oggetto dell'Atto di Pignoramento sono pervenuti agli Esecutati con gli atti di compravendita ultraventennali riportati al punto precedente (All.24, atto di compravendita del 2002 per l'unità immobiliare posta nel Comune di Vaiano PO; All.27, atto di compravendita del 1984 per le unità immobiliari poste nel Comune di Prato).

Descrizione dell'unità immobiliare residenziale posta in via Fratelli Rosselli, 48 nel Comune di Vaiano PO.

L'appartamento oggetto di stima è posto in un edificio residenziale condominiale, di quattro piani fuori terra oltre a piano interrato e piano sottotetto, con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura intonacata. L'appartamento oggetto del pignoramento è posto al piano primo e risulta accessibile da disimpegno a comune con altro appartamento originato da un precedente frazionamento; il disimpegno con relativo portoncino a comune risulta raggiungibile dal vano scale condominiale, privo di ascensore, che collega i vari piani con l'ingresso principale condominiale posto sulla via Fratelli Rosselli, 48. Dal disimpegno a comune e precisamente a destra di chi entra attraverso il portone di ingresso si accede nel vano disimpegno della zona giorno (5,87mq.) di accesso a destra nel vano cucina (12,88mq.), con porta finestra aperta sul balcone tergale (4,47mq.) con veranda, e a sinistra nel vano soggiorno (19,93mq.) con porta finestra sul balcone posto sulla facciata principale (4,17mq.) esposta sulla via Fratelli Rosselli. Dal disimpegno di ingresso e precisamente dall'apertura opposta al

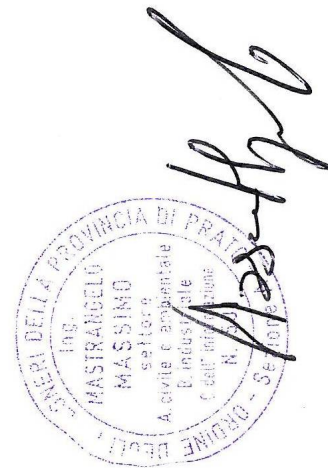


portoncino di accesso si entra nel disimpegno della zona notte (5,78mq.), da cui si accede, a destra di chi entra, al bagno finestrato (6,72mq.) provvisto vaso, bidet, doccia e doppio lavandino, con finestra sulla facciata tergale, e alla camera (19,19mq) con finestra sulla facciata tergale, a sinistra alla camera (17,00mq.) con finestra sulla facciata principale, e infine in posizione centrale al ripostiglio (3,41mq.). Il pignoramento della presente Procedura, oltre all'appartamento sopra descritto, comprende il locale soffitta (18,14mq.) al piano sottotetto e la cantina (18,41) al piano interrato.

Con riferimento a componenti e finiture dell'appartamento, sono presenti infissi esterni costituiti da finestre in legno e vetro semplice con serrande di protezione esterna ed infissi interni costituiti da porte in legno. La pavimentazione dei vari locali risulta eseguita con piastrelle ceramiche di varia tipologia e colore a meno delle camere pavimentate con moquette per quella esposta su via Fratelli Rosselli e con listoni di laminato per quella sul lato interno; sempre in ceramica con piastrelle di varia tipologia e colore, sono realizzati i rivestimenti del bagno e della cucina. Pareti e soffitti dei vari locali dell'appartamento risultano intonacati e tinteggiati in modo tradizionale. In riferimento agli impianti l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori in ghisa alimentato da n.1 generatore di calore condominiale posto in specifico locale caldaia al piano interrato; il generatore di calore è risultato dismesso da tempo. A tal proposito l'Amministratore del Condominio ha comunicato che le altre unità immobiliari presenti nell'edificio hanno realizzato impianti di riscaldamento di tipo autonomo. L'impianto elettrico, con punti luce e prese elettriche normalmente diffuse nei vari



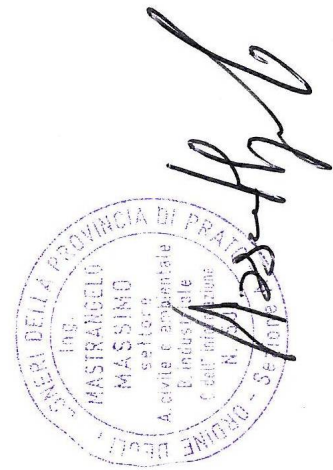
collegamento verticale con l'ingresso principale al numero civico 3 di via Filippo Brunelleschi, posto al piano terreno all'interno del piano pilotis, che costituisce lo spazio condominiale interamente libero ad esclusione dei due corpi di ingresso con i vani scale/ascensore. L'accesso all'appartamento al quarto piano, raggiungibile dal vano scale/ascensore è posto a destra dello sbarco delle scale. Attraverso il portone di ingresso si entra nel vano dell'ingresso - sala di aspetto (19,75mq.) comunicante con il "locale 1" (20,72mq.) provvisto di balcone (9,97mq.) accessibile da ampia porta finestra scorrevole, nonché dotato sulla stessa parete di ulteriore finestra; dallo stesso vano ingresso - sala di aspetto, a sinistra entrando dal portoncino di ingresso risulta presente la porta di accesso ad un ulteriore locale (13,11mq.) attrezzato come cucina con arredi e elettrodomestici, provvisto di piccolo terrazzo (3,52mq.) schermato verso l'esterno da infisso di facciata. Dal locale di ingresso, a destra entrando dal portoncino di ingresso si accede alla zona composta da disimpegno (5,32mq.), "locale 2" (18,94mq.), "locale 3" (17,53mq.), ripostiglio (3,83mq.), "bagno 1" finestrato (5,11mq.) con lavandino, vaso, bidet e vasca e "bagno 2" finestrato (3,49mq.) con lavandino, vaso, bidet e box doccia. Il pignoramento della presente Procedura, oltre all'appartamento sopra descritto, comprende il locale autorimessa esclusivo (15,00mq.) ed un posto auto scoperto (13,00mq.); il box auto con portone di chiusura basculante è posto al piano interrato e precisamente nell'autorimessa con i box auto posti sotto il giardino condominiale e con corsia di accesso a cielo aperto e rampa carrabile aperta sulla pubblica via (n.c. 5); il posto auto scoperto è invece situato nell'area verde attrezzata a



giardino, posta a sud dell'edificio, ed è raggiungibile da rampa carrabile scoperta chiusa da sbarra a livello strada e da percorso pedonale interno all'area di pertinenza.

L'attuale sistemazione dell'unità immobiliare rilevata nel sopralluogo, registra come detta unità fosse destinata ad uffici (foto nn. 5, 8, 9, 10) per i completamenti presenti, come gli arredi, gli impianti di ricambio aria, il controsoffitto e la pedana nella sala di aspetto.

Con riferimento a componenti e finiture dell'appartamento, sono presenti infissi esterni costituiti da finestre realizzate con profili di alluminio e vetro semplice con serrande di protezione esterna in plastica ed infissi interni costituiti da porte in legno. La pavimentazione dei vari locali risulta eseguita in laminato tipo parquet riportata sulla pavimentazione esistente, a meno del "locale 2" dove risulta presente un vecchio parquet in listelli degradato per l'uso. I due bagni sono pavimentati e rivestiti sulle pareti con piastrelle di tipo ceramico, per forma e colore tipiche dell'epoca di costruzione (1979). Pareti e soffitti dei vari locali dell'appartamento risultano intonacati e tinteggiati in modo tradizionale. In riferimento agli impianti l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori alimentato da caldaia murale a gas posta sulla terrazza/veranda. L'impianto elettrico, con punti luce e prese elettriche normalmente diffuse nei vari ambienti, è dotato di quadro elettrico generale con salvavita. Lo stato generale di conservazione e di manutenzione della unità immobiliare descritta è mediocre e risulta caratterizzato da segni di usura, specialmente sui pavimenti, dovuto al continuativo utilizzo a luogo di lavoro come ufficio. L'unità immobiliare appartamento confina con parti



Inoltre, nell'archivio del Comune di Vaiano non risulta disponibile alcuna pratica edilizia per l'abitabilità dell'unità immobiliare residenziale oggetto del Procedimento (generata dal frazionamento del 2007); infine non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica.

In riferimento poi all'edificio residenziale posto in via Filippo Brunelleschi, 3 nel Comune di Prato, con le unità immobiliari oggetto della Procedura, è stata eseguita una ricerca all'Archivio del Comune di Prato degli atti autorizzativi presentati. La ricerca ha consentito l'individuazione, l'esame e la opportuna parziale acquisizione delle seguenti pratiche riferita alle unità immobiliari in oggetto:

- Licenza di Costruzione busta ST-835-1974, prot.n.19065 del 21 ottobre 1974, rilasciata in data 12 novembre 1975 (All.42), per "*costruire un nuovo fabbricato residenziale in Prato – in diramazione dal viale della Repubblica*";
- Concessione per opere edilizie busta ST-719-1979, prot.n.22036 del 9 novembre 1979, rilasciata in data 10 dicembre 1980 (All.43), per "*variante in corso d'opera di edificio residenziale licenziato il 1 febbraio 1975 con b.835/74*";
- Richiesta certificato di abitabilità, busta ABAG-11775-1981, n.prot.11775 del 12 maggio 1981 (All.44); all'interno del fascicolo non risulta presente il rilascio del certificato di abitabilità da parte del Comune di Prato;
- Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 5 maggio 1998 a seguito di pratica di condono edilizio L.47/85, busta C85-31216-1986, n.prot.95767 del 29 dicembre 1986 (All.45); con detta pratica viene

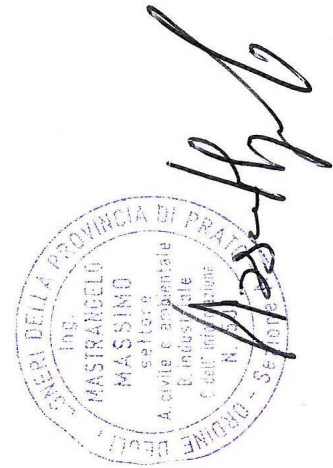


sanato il cambio di destinazione d'uso dall'originaria "residenza" ad "uffici";

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività busta PE-813-2016, prot.n.55097 del 1 aprile 2016 (All.46), per "*cambio di destinazione con modifiche interne*"; con detta pratica viene riportata l'unità immobiliare alla originaria destinazione "residenza". All'interno della pratica edilizia non risulta presente la comunicazione di fine lavori.

Oltre agli atti autorizzativi sopra riportati, risulta presente negli Archivi del Comune di Prato la pratica edilizia busta PE-1560-2022, n.prot.80485 del 13 aprile 2022 riferita all'intervento condominiale di "cila superbonus per interventi di efficientamento energetico sulle parti comuni" ed il successivo deposito dello stato finale delle opere, busta PE-4284-2023, prot.n.272824 del 13 dicembre 2023. Detto intervento ha previsto il rivestimento con pannelli isolanti delle facciate dell'edificio condominiale residenziale.

Dai rilievi eseguiti si riscontrano alcune difformità sui beni residenziali oggetto del presente Procedimento con quanto riportato nella documentazione allegata agli atti autorizzativi di cui sopra. In particolare l'appartamento presenta un tamponamento in cartongesso con porta in legno e vetro che divide il locale soggiorno; inoltre una porzione di detto locale risulta controsoffittata con elementi in doghe metalliche allo scopo di schermare la presenza di un impianto di ricambio aria con unità interna posta nello stesso locale all'interno di un armadio in legno a parete (vedi foto n.8). Porzione di detto locale risulta poi sopraelevata con pedana e formazione di scalino per il salto di quota (vedi foto nn.5 e 9). In riferimento poi all'ultima pratica edilizia



Inoltre, nell'archivio del Comune di Prato non risulta disponibile alcuna pratica edilizia per l'abitabilità dell'unità immobiliare residenziale oggetto del Procedimento a seguito del cambio di destinazione d'uso con pratica edilizia Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 2016 (All.46).

Infine risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica, busta ACE-780-2016, prot.n.29095 del 18 febbraio 2016 (All.47), con scadenza 17 febbraio 2026.

7) Possibilità di divisione in lotti dei beni pignorati.

I beni residenziali oggetto dell'Atto di Pignoramento risultano costituiti da unità immobiliari poste in due distinti edifici condominiali ubicati, uno in via Fratelli Rosselli, 48 nel Comune di Vaiano PO e l'altro in via Filippo Brunelleschi, 3 nel Comune di Prato. Per loro natura detti beni sono divisibili nei lotti di vendita di seguito riportati.

LOTTO DI VENDITA "A":

Il lotto "A" è costituito dall'unità immobiliare residenziale posta nell'edificio condominiale con accesso da via Fratelli Rosselli, 48 nel Comune di Vaiano PO:

- appartamento posto al piano primo, di un edificio condominiale sito nel Comune di Vaiano con accesso da via Fratelli Rosselli, 48, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vaiano, al foglio 8, particella 216, subalterno 503, cat. A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 128mq. (totale escluso aree scoperte: 127mq.), rendita catastale €. 614,58 (All.30, visura storica per immobile; All.19, planimetria catastale).

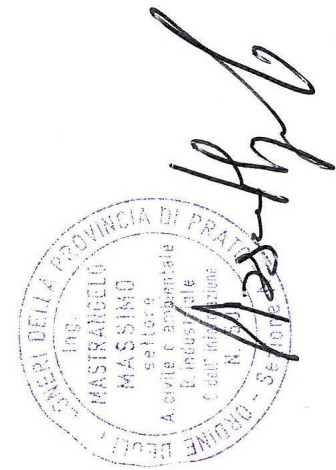
Il lotto di vendita "A" confina con proprietà XXXXXXXXXXXX, parti comuni, salvo se altri per l'appartamento, con proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà



stimare, immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, acquisiti i normali valori di compravendita con indagini di mercato, e altri indicatori economici ufficiali e stabilito come idoneo parametro di riferimento l'unità di misura in mq. della superficie commerciale, si è proceduto alla determinazione del valore normale dell'immobile oggetto di stima e quindi del valore reale dello stesso considerando gli eventuali correttivi in aggiunta e detrazione per tenere conto delle specifiche condizioni dell'immobile in esame.

LOTTO DI VENDITA "A"

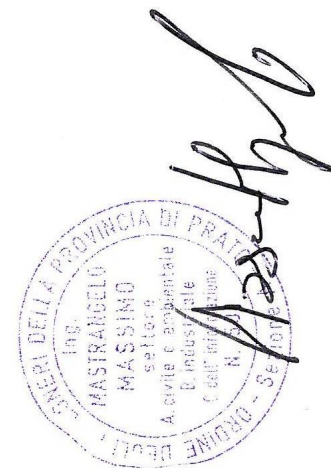
Premesso quanto sopra, in relazione alle caratteristiche di posizione estrinseche, incidenti sul valore dell'immobile, si deve considerare che l'edificio residenziale con le unità immobiliari oggetto di stima è posto in una zona con densità edilizia omogenea, corrispondente a isolati urbani diffusi con edifici residenziali di consistenza simile a quello in esame; la zona risulta in ogni caso apprezzabile dal punto di vista ambientale per la vicinanza del fiume Bisenzio e delle colline delle valli. La strada pubblica via Fratelli Rosselli, posta tra il fiume Bisenzio e la SR 325, attraversando il centro abitato in direzione nord-sud, collega in modo capillare l'immobile alle strade di maggiore importanza ed è dotata di parcheggi con posti auto pubblici non a pagamento e attività commerciali di vicinato utili alla residenza. In relazione alle caratteristiche intrinseche si rileva che, come già riportato al precedente p.to 2, lo stato di conservazione e di manutenzione l'unità immobiliare residenziale esaminata è normale, ma risente comunque delle condizioni di abbandono degli ultimi anni influenti negativamente sulle già obsolete componenti



arrotondato dell'immobile residenziale risulta di: €. 162.442,00 (valore lordo) - €. 1.650,00 (per conformità urbanistica) - €. 1.000,00 (divisorio tra balconi lato via Fratelli Rosselli) - €. 8.000,00 (smaltimento materiali depositati nei locali soffitta e cantina) + €. 208,00 (per arrotondamento) = €. 152.000,00 (*euro centocinquantaduemila/00*). Ne segue che il valore di stima del bene residenziale oggetto del presente procedimento è pari a €. 152.000,00 (*euro centocinquantaduemila/00*).

LOTTO DI VENDITA "B"

In relazione alle caratteristiche di posizione estrinseche, incidenti sul valore dell'immobile, l'edificio di cui fa parte il bene oggetto della Procedura, è posto nella parte est del Comune di Prato, nei dintorni del viale della Repubblica, in una zona a prevalente destinazione residenziale ma con alcuni importanti complessi edilizi a destinazione ricettiva (Wall Art Hotel) e scolastica (Istituto Tecnico Industriale Tullio Buzzi). La zona in oggetto, risulta efficacemente collegata, attraverso il viale della Repubblica e la vicina via Firenze, a importanti servizi della città quali Tribunale, Questura, Stazione Centrale, e casello Prato Est dell'Autostrada A11 Firenze-Mare. La zona è caratterizzata dalla presenza diffusa di edifici residenziali multipiano di tipologia costruttiva analoga a quello dell'immobile in esame, che in particolare risulta tra quelli di epoca di realizzazione più recente. La zona è dotata di parcheggi pubblici anche non a pagamento e presenta una buona dotazione dei servizi della mobilità (esempio autolinee urbane sul viale della Repubblica). In relazione alle caratteristiche intrinseche si rileva che l'edificio residenziale con le unità immobiliari oggetto della Procedura si trova in buone condizioni manutentive,



anche in considerazione del recente intervento di rinnovo delle facciate conseguente all'intervento di efficientamento energetico eseguito con il "superbonus", mentre lo stato generale di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare appartamento risulta mediocre, con le precisazioni riportate al precedente punto 2..

Il bene oggetto della stima, costituito da un appartamento posto al piano quarto, interno n.8, nell'edificio residenziale con accesso da via Filippo Brunelleschi, 3 nel Comune di Prato con autorimessa posta al piano interrato dello stesso edificio e posto auto esterno al piano terra, nell'area di pertinenza, risulta complessivamente di 142,35mq. di superficie lorda commerciale (All.56). Considerando il valore di mercato unitario di immobili, simili in zone simili, e valutate le condizioni estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare in oggetto, si stima, per l'immobile in esame, un valore medio unitario di 1.800,00 €/mq.. Il valore unitario viene adottato per determinare il prezzo a base d'asta tenendo conto delle particolari condizioni caratteristiche della procedura di vendita del bene stimato, comprendenti in particolare il diverso carico fiscale rispetto alle normali compravendite tra privati e le obbligate modalità di pagamento. Il valore totale lordo dell'immobile residenziale oggetto dell'Atto di Pignoramento risulta quindi pari a €. 256.230,00. Il valore totale netto arrotondato dell'immobile residenziale risulta di: €. 256.230,00 (valore lordo) - €. 1.000,00 (per aggiornamento catastale) - €. 8.000,00 (pratica edilizia, sanzione e opere per conformità urbanistica) - €. 230,00 (arrotondamento) = €. 247.000,00 (*euro duecentoquarantasettemila/00*). Ne segue che il valore di stima del bene



residenziale oggetto del presente procedimento è pari a €. 247.000,00 (euro duecentoquarantasettemila/00).

CONCLUSIONI

Considerando la divisione in lotti, riportata nel precedente punto 7), il valore stimato, allo stato attuale, dei beni oggetto del Procedimento, dei quali gli Esecutati XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, detengono la piena proprietà, con la precisazione che l'unità immobiliare posta nell'edificio di via Fratelli Rosselli, 48 nel Comune di Vaiano PO (lotto di vendita "A") è in proprietà in quota indivisa di 1/2 ciascuno, mentre le unità immobiliari poste nell'edificio residenziale di via Filippo Brunelleschi, 3 a Prato (lotto di vendita "B") sono di esclusiva proprietà del solo Esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ammonta a quanto di seguito riportato.

LOTTO DI VENDITA "A"

Il lotto "A", costituito da un appartamento posto al piano primo, di un edificio condominiale sito nel Comune di Vaiano PO con accesso da via Fratelli Rosselli, 48, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vaiano, al foglio 8, particella 216, subalterno 503, cat. A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 128mq. (totale escluso aree scoperte: 127mq.), rendita catastale €. 614,58, con gli annessi locale soffitta al piano sottotetto e locale cantina al piano interrato, viene stimato allo stato attuale, complessivamente di valore pari a €. 152.000,00 (euro centocinquantaduemila/00).

LOTTO DI VENDITA "B"

Il lotto "B", costituito dalle seguenti unità immobiliari residenziali poste



nell'edificio condominiale con accesso da Filippo Brunelleschi, 3 nel Comune di Prato:

- appartamento posto al piano quarto, interno n.8, di un edificio condominiale sito nel Comune di Prato con accesso da via Filippo Brunelleschi, 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, al foglio 64, particella 1345, subalterno 19, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 135mq. (totale escluso aree scoperte: 135mq.), rendita catastale € 681,72.
- autorimessa posta al piano interrato, di un edificio condominiale sito nel Comune di Prato con accesso carrabile da via Filippo Brunelleschi, 5, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, al foglio 64, particella 1345, subalterno 33, cat. C/6, classe 4, consistenza 14mq., superficie catastale 15mq., rendita catastale € 78,09.
- posto auto scoperto al piano terra, nell'area di pertinenza di edificio condominiale sito nel Comune di Prato via Filippo Brunelleschi, 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, al foglio 64, particella 1501, subalterno 13, cat. C/6, classe 1, consistenza 12mq., superficie catastale 11mq., rendita catastale € 41,52,

viene stimato allo stato attuale, complessivamente di valore pari a €.

247.000,00 (euro duecentoquarantasettemila/00).

Con la stima del bene residenziale, oggetto dell'Atto di Pignoramento, il sottoscritto ritiene concluso l'incarico affidatogli.

Prato, 10 giugno 2024



Ing. Massimo Mastrangelo

Allegati:

- All.1 – Documentazione fotografica unità immobiliare Comune di Vaiano;
- All.2 – Documentazione fotografica unità immobiliari Comune di Prato;
- All.3 – Ricevuta di comunicazione di sopralluogo al Creditore Procedente;
- All.4 – Ricevuta di comunicazione di sopralluogo ai Creditori Interventuti;
- All.5 – Ricevuta di comunicazione di sopralluogo agli Esecutati;
- All.6 – Verbale sopralluogo del 22 aprile 2024 - Vaiano;
- All.7 – Verbale sopralluogo del 22 aprile 2024 - Prato;
- All.8 – Verbale sopralluogo del 30 aprile 2024 - Vaiano;
- All.9 – Comunicazione a Esecutati per accesso forzato;
- All.10 – Verbale sopralluogo del 16 maggio 2024 - Prato;
- All.11 – Invio Bozza di Perizia al Creditore Procedente;
- All.12 – Invio Bozza di Perizia ai Creditori Interventuti;
- All.13 – Invio Bozza di Perizia agli Esecutati;
- All.14 – Invio Bozza di Perizia al Custode;
- All.15 – Ispezioni ipotecarie aggiornate, Agenzia del Territorio di Prato, Servizio Pubblicità Immobiliare per appartamento (sub.503) - Vaiano;
- All.16 – Ispezioni ipotecarie aggiornate, Agenzia del Territorio di Prato, Servizio Pubblicità Immobiliare per appartamento (sub.19) - Prato;
- All.17 – Ispezioni ipotecarie aggiornate, Agenzia del Territorio di Prato, Servizio Pubblicità Immobiliare per appartamento (sub.33) - Prato;
- All.18 – Ispezioni ipotecarie aggiornate, Agenzia del Territorio di Prato, Servizio Pubblicità Immobiliare per appartamento (sub.13) - Prato;
- All.19 – Planimetria catastale appartamento (sub.503) - Vaiano;



- All.44 – pratica edilizia busta abag-11775-1981 – Prato;
- All.45 – pratica edilizia busta c85-31216-1986 – Prato;
- All.46 – pratica edilizia busta scia-813-2016- Prato;
- All.47 – Attestato di Prestazione Energetica n.780-2016 – Prato;
- All.48 – Risposta Agenzia delle Entrate (no contratti locazione);
- All.49 – Contratto di Locazione uso abitativo – Prato;
- All.50 – Dati condominiali – Vaiano;
- All.51 – Tabelle millesimali – Prato;
- All.52 – situazione pagamenti condominiali e bilanci – Prato;
- All.53 – Regolamento di condominio – Prato;
- All.54 – Spese condominio anni 2023, 2024 – Prato;
- All.55 – Tabulato superfici nette e commerciali – Vaiano;
- All.56 – Tabulato superfici nette e commerciali – Prato.

