

GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

TRIBUNALE DI PRATO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA

ESECUZIONE IMMOBILIARE NUMERO 29/2024

GIUDICE: STEFANIA BRUNO

PROMOSSA DA

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.S.

CONTRO:

[REDAZIONE]

Il sottoscritto Geom. Mauro Tedeschi, nato a Prato il 03/11/1962 (codice fiscale TDS MRA 62S03 G999M), libero professionista con studio in Prato, via Molino di Filettole n.15, con ordinanza del G.E. Stefania Bruno, datata 10/05/2024, veniva nominato C.T.U. per la redazione di una stima immobiliare dei beni ricadenti nell'esecuzione emarginata.

In data 15/05/2024 il sottoscritto accettava l'incarico affidatomi, dando inizio alle operazioni peritali in data 10/06/2024, previa comunicazione scritta con raccomandata A/R (vedasi allegato "1") effettuando il sopralluogo alle ore 9,00, presso l'immobile posto in Comune di Prato, con l'ausilio del custode nominato, ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (IS.VEG.S.R.L.) di Prato, nella persona del geom. Alessio Trappoloni, che ha redatto regolare verbale (vedasi allegato "2").

Il sottoscritto C.T.U. ha poi compiuto ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, indagini urbanistiche presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Prato, oltre a ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Prato di eventuali contratti di locazione, reperendo infine tutti



GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

quei dati necessari al fine della risposta al quesito e così come di seguito riferirà.

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

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

2) ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; verificare la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);

3) acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.); indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali



GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio di custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri personali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;

4) acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile, 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;

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

6) previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò



GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), descrivere 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.); presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento dei rifiuti speciali;

7) ove necessario, per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n.122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura docfa o aggiornamento della mappa catastale). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;



GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

9) indicare la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché 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 degli 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 ed eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.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.

10) provvedere a verificare l'esistenza dell'APE dandone atto nella relazione;

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



GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

12) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indicare i comproprietari ed i relativi diritti e dire se esso sia comodamente divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonchè 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. 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;

13) accertare se l'immobile è libero o occupato e:

- se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino 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 (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), 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, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art.2923 comma 3, c.c.;



GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

- se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare),
acquisire 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;

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

14) 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 (atti di asservimento
urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es.
oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.;;
domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che
saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità
pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla
procedura (difformità urbanistico-catastali, provvedendo in questo caso
anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che
tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);

15) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segna-
lando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno
cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), ed informare
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 (indicandone l'importo), sul



GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato);

16) rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche)

o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

17) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta

indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è

fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate

effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia dei beni ed

operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella

determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie

dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il

valore per mq. ed 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. Considerare 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'01/03/2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel

limite di un novennio).

-----0000000-----

QUESITO NUMERO 1

Il C.T.U. ha verificato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.,



GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

che risulta completa, essendo presente in atti:

- la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale al ventennio sottoscritta dal Dottor Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (VA), con studio in piazza della Repubblica, 4;

- il pignoramento immobiliare Uff. Giud. Tribunale di Prato del 21/02/2024 repertorio n.261 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Prato in data 25/03/2024 al num. gen.3058 e al num. part. 2207 a favore di AMCO

- ASSETY MANAGEMENT COMPANY S.P.A., C.F. 05828330638 a carico di:

-

,per il diritto pari a 1/1 di piena proprietà;

sull'unità immobiliare oggetto di procedura, infra descritta;

QUESITO NUMERO 2

Il sottoscritto C.T.U. ha acquisito presso l'Ufficio dell'Anagrafe Civile del Comune di Prato, il certificato di stato civile dell'esecutato, nonché l'estratto di atto dell'atto di matrimonio (vedasi allegato "3") dal quale si evince che l'esecutato risulta residente in _____ ed

essere in **regime di separazione dei beni** con la coniuge

nata c _____, residente in _____ e che

hanno costituito un fondo patrimoniale con atto Not. Nardone Francesco Giambattista in data 02/10/2008, rep.50111, racc.15328 e di integrazione

del fondo patrimoniale con atto Not. Nardone Francesco Giambattista in data 09/11/2010, rep.51350, racc.16141.

I diritti sui beni pignorati, **pari alla piena proprietà di 1/1 spettante all'esecutato** _____ è pervenuto al medesimo in virtù di atto di

compravendita Notaio Francesco Giambattista Nardone del 03/11/1983,



GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

repertorio 5208/583, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 23/11/1983 al n.4368 del Registro Particolare e n. 6413 del Registro generale, da Santi Mario;

sulla base dei citati atti, risulta verificata la titolarità del diritto reale pignorato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ventennale.

QUESITO NUMERO 3

Dall'esame della documentazione ipotecaria allegata agli atti e da ispezione effettuata, **alla data del 26/06/2024** presso gli Uffici di Pubblicità

Immobiliare di Prato esistono i seguenti creditori iscritti e trascrizioni ostate:

- **ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio

Nardone Francesco Giambattista del 10/05/2004, repertorio 46419/12907 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 17/05/2004

al numero generale 6635 e al numero particolare 1602, a favore di

Cariprato-Cassa di Risparmio di Prato S.p.a., con sede in Prato, C.F.

00515340974, domicilio ipotecario eletto in Prato, via degli Alberti, 2, per

capitale di €.160.000,000 oltre ad interessi e spese per una somma

complessiva di €. 320.000,00, durata 15 anni, a carico di

nato a

per il diritto pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni,

gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura;

- **costituzione fondo patrimoniale** con atto Not. Francesco Giambattista

Nardone del 09/11/2010, rep.51350/16141 e trascritto presso gli Uffici di

Pubblicità Immobiliare di Prato in data 19/11/2010 al numero generale

12034 e al numero particolare 7116 a favore e contro

nata a , per il diritto pari



GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

ad 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni **dell'unità**

immobiliare oggetto di procedura;

- **ipoteca legale ruolo** (art.77 del d.p.r. n.602 del 1973) atto Equitalia Centro S.p.a. di Firenze del 13/04/2015, repertorio 354 /13615 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 14/04/2015 al numero generale 3186 e al numero particolare 526 a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze, C.F.:03078981200, domicilio ipotecario eletto in Prato, viale Montegrappa, 304, per capitale di € 976.744,50 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.953.489,00, a carico di
nata a C.F.:

per il diritto pari ad 1/1 della piena proprietà **dell'unità**

immobiliare oggetto di procedura, fra gli altri;

- **ordinanza di sequestro conservativo** derivante da atto del Tribunale di Firenze del 20/06/2016, repertorio 7249/2016 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 19/07/2016 al numero generale 7352 e al numero particolare 4394 a favore di Edil Altopascio S.r.l., in liquidazione, con sede in Altopascio (LU), C.F.:03704530488, a carico di
nata a

diritto pari ad 1/1 della piena proprietà **dell'unità immobiliare oggetto di procedura, fra gli altri, dove a margine della trascrizione sussiste il seguente** annotamento:

- in data 29/11/2019 ai nn. 14692/2202 di sentenza condanna esecutiva;

- **ipoteca della riscossione ruolo e avviso di accertamento** derivante da atto del Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 09/01/2018, repertorio 864/13618 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di



GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

Prato in data 09/01/2018 al numero generale 301 e al numero particolare 60 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma con sede in Roma, C.F.:13756881002, domicilio ipotecario eletto in Prato, viale Montegrappa, 304, per capitale di € 1.188.044,08 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.376.088,16, a carico di _____, nato a _____ per il diritto pari ad 1/1 della piena proprietà **dell'unità immobiliare oggetto di procedura**, fra gli altri;

- **Pignoramento esattoriale** con atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 21/03/2019, repertorio 2047 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 29/03/2019 al numero generale 4041 e al numero particolare 2582 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma, C.F.:13756881002, a carico di _____, nato a _____ il _____ C.F.: _____ per il diritto pari ad 1/1 della piena proprietà **dell'unità immobiliare oggetto di procedura**, fra gli altri;

- **verbale di pignoramento immobili** con atto del Ufficiale Giudiziario Tribunale di Prato del 21/02/2024, repertorio 261, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 25/03/2024 al numero generale 3058 e al numero particolare 2207 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a., con sede in Napoli (NA), C.F.:05828330638, a carico di _____ nata a _____ C.F.: _____ per il diritto pari ad 1/1 della piena proprietà **dell'unità immobiliare oggetto di procedura**.

- **ipoteca in rinnovazione** iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di



GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

Prato in data 03/05/2024, al numero generale 4620 e al numero particolare 806, di ipoteca volontaria sopra descritta per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Nardone Francesco Giambattista del 10/05/2004, repertorio 46419/12907 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 17/05/2004 al numero generale 6635 e al numero particolare 1602, a favore di Cariprato-Cassa di Risparmio di Prato S.p.a., con sede in Prato, C.F. 00515340974, domicilio ipotecario eletto in Prato, via degli Alberti, 2, per capitale di €.160.000,000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €. 320.000,00, durata 15 anni, a carico di _____ nato a _____ in data _____ C.F.: _____ per il diritto pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, **gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura;**

QUESITO NUMERO 4

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito le visure catastali aggiornate delle unità immobiliari e le allega alla presente (allegato "4")

QUESITO NUMERO 5

Il sottoscritto C.T.U. identificando il bene pignorato, come meglio infra descritto, specifica che la descrizione dell'atto di pignoramento è conforme a quella attuale e pertanto i dati inseriti consentono la loro univoca identificazione.

QUESITO NUMERO 6

Il bene immobile oggetto della presente stima e ricadente nell'esecuzione di cui sopra, è ubicato in Comune di Prato, così meglio descritto:
appartamento ad uso ufficio, avente accesso dal nc.7 della via Galileo Ferraris, costituente porzione di fabbricato condominiale, posto al piano



GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

primo, numero interno 1, composto da quattro vani oltre servizio igienico, ripostiglio, disimpegno e due terrazzi e precisamente l'appartamento a sinistra per chi arriva a detto piano dalle scale condominiali.

E' compresa nella proprietà, la quota millesimale delle parti condominiali dell'edificio a comune con le altre unità immobiliari pari a 29,04, derivante dalle tabelle millesimali generali, inviatemi da Area Amministrazioni S.a.s. di Bardazzi Alessandro & C., con studio in Prato, via Rosa Giorgi, 19 (vedasi tabelle millesimali allegato "5")

Confini

prop. Cozzi, parti condominiali, via G.Ferraris, via A.Meucci, s.s.a.

Dati catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, il bene in oggetto risulta correttamente intestato alla parte esecutata, della piena proprietà, così di seguito identificati:

foglio di mappa 84, particella 322, subalterno 18, Categoria A/10, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq.102,00, R.C. € 1.803,73, via Galileo Ferraris, 7, piano 1;

derivanti da:

- variazione della destinazione del 27/01/1987 scheda n.35043/1987 in atti dal 25/05/1988 e classamento del 29/01/1987, in atti dal 25/03/1999 P.S. 98/99;

- atto del 03/11/1983 pubblico ufficiale Not. Francesco Giambattista Nardone con sede in Prato, rep.5208, reg. a Prato il 18/11/1983 n.5710 in atti dal 09/10/1987;

Si fa presente che per il fabbricato non è presente in banca dati



GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

l'elaborato planimetrico per la descrizione delle parti comuni.

L'edificio, di cui fanno parte i beni oggetto della presente, è un fabbricato condominiale, composto da unità immobiliari ad uso residenziale con negozi al piano terreno e vani ad uso autorimessa al piano seminterrato, disposto su sette piani fuori terra, oltre seminterrato, formato da un unico corpo di fabbrica, avente struttura portante in c.a. e muratura, con copertura a falde, con manto in laterizio, le facciate sono in muratura intonacate e tinteggiate ed è dotato di ascensore.

Il fabbricato risulta ubicato in località Le Fonti, in zona prettamente residenziale con edifici simili a quello di cui si tratta, del tipo condominiale con locali commerciali al piano terreno, ottimamente dotata di ogni tipo infrastrutture, vicino alla grande viabilità comunale e nei pressi del casello autostradale di Prato Est.

L'unità immobiliare in oggetto, è attualmente in buono stato di manutenzione, la pavimentazione risulta essere in monocottura, il vano adibito a cucina è rivestito per due lati con mattonelle di ceramica, il servizio igienico è totalmente rivestito con mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di mt.1,90.

E' presente battiscopa in legno tipo ramin.

I terrazzi sono pavimentati in monocottura e non è presenta battiscopa.

Il bagno è finestrato ed è dotato di lavandino, vaso, bidet e vasca.

Gli infissi sia interni che esterni sono in legno, gli esterni dotati di tapparelle in pvc ed è presente anche portoncino d'ingresso con chiusura di sicurezza.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento singolo con caldaia a gas collocata nel servizio igienico con tubazioni esterne di scarico e presa aria,



GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

con terminali in alluminio.

L'impianto elettrico è sottotraccia, dotato di salvavita e di citofono.

(vedasi allegato elaborato fotografico "6")

Per una migliore rappresentazione grafica è stata eseguita la restituzione grafica delle unità immobiliari (vedasi allegato "7")

QUESITO NUMERO 7

Ai sensi del D.L. 31/05/2010 n.78 convertito in legge 30/07/2010 n. 122, si fa presente che l'immobile in oggetto è giustamente intestato all'esecutato e l'attuale stato dei luoghi è conforme alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e comunque, le eventuali modifiche non comportano alterazione della Rendita catastale.(vedasi allegato "8").

QUESITO NUMERO 8

Il fabbricato, ricade in area definita dall'art.7 comma 2 lett.a delle attuali norme tecniche di attuazione del vigente Piano Operativo del Comune di Prato, "le **Urbanizzazioni contemporanee con funzione prevalentemente residenziale** i macro-tessuti di recente formazione il cui uso prevalente risulta essere residenziale, che a loro volta in base al tipo di edificato di cui sono composti e del tipo di relazione fra spazio edificato e spazio pubblico

– **TR.3 Tessuto residenziale con isolati aperti per aggregazioni successive:** aggregazione di fabbricati, ad isolati aperti e blocchi formati in periodi differenti, con geometrie e forme diversificate. Sono presenti talvolta edifici specialistici e regolata dall'art.75 delle stesse norme - UTOE 6 - zona omogenea B.

QUESITO NUMERO 9

Per ciò che attiene la suddetta Legge, è stato accertato che il bene in



GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza di Costruzione presentata in data 07/10/1976 al n 18333 di P.G., Busta 663/76, rilasciata in data 25/09/1978 e volturata a seguito di richiesta avvenuta in data 28/02/1981 al n.4902 di P.G., rilasciata in data 16/10/1981;

- Variante a Sanatoria alla Licenza sopra descritta, presentata in data 26/05/1980 al n.13874 di P.G., Busta 371/80, rilasciata in data 07/11/1983;

- Domanda di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85, presentata in data 29/12/1986 al n.95903 di P.G., n.ordine 31521, a seguito della quale il Comune di Prato ha rilasciato la relativa Concessione in data 09/06/1997;

In riferimento alla Licenza di Abitabilità/Agibilità il sottoscritto precisa che, durante le ricerche presso l'archivio generale delle pratiche edilizie del Comune di Prato, è stata rinvenuta la relativa domanda di rilascio ed esattamente la n.18627 del 09/09/1982, ma non il provvedimento e pertanto non è stata rilasciata la relativa certificazione.

(vedasi allegato "9")

Dal sopralluogo effettuato dal C.T.U. non sono emerse difformità, rispetto al Condono Edilizio del 1986 sopra citato e comunque rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis comma 1bis del D.P.R. 380/01, così come attualmente vigente, **ad eccezione dell'uso improprio che viene fatto del medesimo, in quanto nonostante la propria destinazione ad ufficio, è altresì utilizzato come residenza dal conduttore (estremi contratto infra citati), con il primo vano a sinistra per chi entra adibito a cucina, le altre adibite a camera, ad eccezione del primo vano a destra, promiscuamente utilizzato**



GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomfedeschi198@gmail.com

a soggiorno/camera con divisione della stanza eseguita con materiale

posticcio facilmente rimovibile (fendaggi con leggera struttura in legno).

Pertanto l'immobile è commerciabile con l'attuale destinazione ad uso

ufficio.

Relativamente agli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40,
comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, alla luce di quanto sopra citato,
non sussistono le condizioni contenute in detti articoli.

QUESITO NUMERO 10

Si fa presente che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. Baldi Tommaso in data 21/10/2020, valevole fino al 21/10/2030 e trasmesso a mezzo pec alla Regione Toscana in data 21/10/2020 (vedasi allegato "12").

QUESITO NUMERO 11

In relazione alla tipologia dell'unità immobiliare presa in esame, si è ritenuto opportuno procedere alla stima formando un lotto unico.

QUESITO NUMERO 12

Visto lo stato dell'immobile e l'indivisibilità del medesimo, non si è proceduto alla divisione dei beni, ma come già detto, alla formazione di un lotto unico.

QUESITO NUMERO 13

Come precedentemente accennato, a seguito di ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Prato, ho verificato che risulta in essere un contratto di locazione ad uso diverso dalla residenza, fra l'esecutato e _____ nata a Zhejiang (Rep.Pop.Cinese) _____, c.f.: _____, stipulato in



GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

data 30/10/2020 (posteriore alla data del pignoramento) con validità fino al 30/10/2024, con rinnovo tacito per altri 4(quattro) anni. Il canone annuo di locazione è convenuto in €9.600,00 (novemilaseicento/00), con rate mensili anticipate di €800,00 (ottocento/00) scadenti il giorno 5 (cinque) di ogni mese. Il canone è soggetto all'aggiornamento annuale ISTAT nella misura pari al 75%, ceduto da quest'ultima in data 25/05/2022 a nato a Zhejiang (Rep.Pop.Cinese) il , che risulta residente nell'immobile dal 03/06/2022 (vedasi allegato "10")

QUESITO NUMERO 14

Sui beni pignorati non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Vincoli e oneri giuridici che saranno regolarizzati al momento della vendita a cura e spese da parte della procedura, sono le cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni ostative sopra riportate.

Rimangono oneri a carico della parte aggiudicatrice d'asta l'insoluto condominiale come infra specificato.

QUESITO NUMERO 15

Dalla documentazione fornitami dallo Studio Area Amministrazioni S.a.s. di Bardazzi Alessandro & C., con studio in Prato, via Rosa Giorgi, 19 risulta una posizione debitoria dell'esecutato, nei confronti del condominio pari ad €. 203,23 (duecentotre/23) per la quota di proprietà e € 205,80 (duecentocinque/80) per la quota dell'inquilino alla data del 12/06/2024.

Le spese di manutenzione ordinaria annue bilancio ordinario dal 01/01/2024 al 31/12/2024 ammontano a €. 523,60 (cinquecentoventitre/60) per quanto riguarda il proprietario ed €.404,32 (quattrocentoquattro/32) per quanto



GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

riguarda l'inquilino .

Mi è stato inoltre comunicato dall'Amministratore sopra indicato, che alla data del 13/06/2024 non sono stati deliberati lavori straordinari al fabbricato e che non sono state intraprese pratiche legali di recupero crediti all'esecutato.

(vedasi allegato "11")

QUESITO NUMERO 16

Per l'immobile in procedura non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici.

QUESITO NUMERO 17

La valutazione che sarà 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** dell'immobile.

Il **VALORE BASE D'ASTA** sarà dato dal valore venale svalutato di una giusta percentuale, pari al 10% - 40%, scegliendo così il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione, finiture, impianti, degrado fisico, caratteristiche costruttive, oneri manutentivi, luminosità, accessibilità, servizi e qualità del contorno, in cui si trova il bene immobile in esame.

Sarà a discrezione del G.E., diminuire il valore determinato al fine di allettarne l'acquisto od aumentarlo a seconda dell'epoca più o meno lontana dalla data di riferimento della presente valutazione.

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

Il sottoscritto ha effettuato anche un'ampia indagine di mercato relativamente all'immobile in vendita presso le agenzie immobiliari della



GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

città.

E' stato inoltre adottato il metodo comparativo **MCA** (Market Comparison Approach). Tale metodo è caratterizzato da una procedura sistematica applicata alla stima di valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

I valori quindi indicati in perizia riferiti all'attuale andamento del mercato immobiliare, da considerarsi con quotazioni immobiliari contenute e stabili da tempo, numero di compravendite limitate, rispecchiano le valutazioni correnti. Il grado di commerciabilità e redditività dell'immobile in oggetto è da considerarsi di limitato livello.

Considerato quanto sopra riferito, tenuto conto appunto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e la loro consistenza ed il delicato momento che sta attraversando il mercato immobiliare, si può determinare il loro valore venale, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, suscettibilità di vendita o locazione, tipo, composizione, destinazione e consistenza.

Il bene presenta il seguente sviluppo delle superfici nette per ogni singolo ambiente:

Vano 1 = mq.16,64

Vano 2 = mq.30,60

Rip. = mq.2,77

W.C. = mq.6,90

Disimpegno = mq.2,76



GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

Vano 3 = mq.14,82

Vano 4 = mq.12,68

Totale superficie netta mq.87,00 (arrotondato)

Terrazzi = mq.14,85

Calcolo superficie commerciale

Appartamento mq 100,00 x 1,00 = mq.100,00

Terrazzi mq.16,00 x 0,25 = mq.4,00

Totale sup. commerciale mq.104,00

Per la determinazione della superficie da adottare come parametro (superficie commerciale), ci si riferisce alla tabella precedentemente sviluppata, moltiplicando la superficie lorda (superficie dei locali principali, compresi i muri perimetrali e interni all'appartamento misurati al 100% oltre i muri di confine con altre proprietà/parti comuni misurati al 50% della loro superficie effettiva) per un coefficiente di riferimento in relazione alla propria destinazione, che nel caso in questione risulta essere 1,00 per l'ufficio, 0,25 per i terrazzi.

Stima

Parametro usato = superficie commerciale

Consistenza = mq.104,00

Costo medio unitario = €. 1.100,00 a Mq.

- **VALORE VENALE = mq.104,00 x Euro 1.100,00/mq. = Euro 114.400,00 arrotondato 114.000,00 (centoquattordicimila/00) ;**

- **VALORE BASE D'ASTA: Euro 114.000,00 x 0,80 = Euro 91.200,00 (novantunmiladuecento/00); (abbattimento del valore venale pari al 20% è determinato dalla somma del 5% per lo stato d'uso e manutenzione,**



GEOM. MAURO TEDESCHI
Via Molino di Filettole nc. 15 - PRATO
TEL. E FAX 0574 39309
e-mail: geomtedeschi198@gmail.com

del 5% per garanzia di eventuali vizi occulti, 10% in quanto occupato da
conduttore con regolare contratto di locazione);

CONCLUSIONI

- **IL VALORE VENALE DEL LOTTO** è determinato in Euro 114.000,00
(centoquattordicimila/00);

- **IL VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO** è determinato in Euro 91.200,00
(novantunmiladuecento/00);

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato, il 16/07/2024.

IL C.T.U.

Geom. Mauro Tedeschi

Allegati:

- 1 – Inizio operazioni peritali;
- 2 – Verbale Is.Ve.G.;
- 3 – Stato Civile ed estratto atto matrimonio eseguiti;
- 4 – Visure catastali;
- 5 – Tabelle Millesimali
- 6 – Elaborato fotografico;
- 7 – Pianta stato rilevato;
- 8 – Planimetria catastale;
- 9 – Titoli edilizi;
- 10 – Contratto affitto;
- 11 – Oneri condominiali.
- 12 - Ape



