TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 14/2021

G.E. Dott. ENRICO CAPANNA

Contro:

(costituiti con l'Avv. Francesca Bignami)

Terzi comproprietari costituiti:

[redacted]

(costituito con l'Avv. Fabrizio Signori)

Terzo:

[redacted]

(costituito con l'Avv. Baccichet Marco)

promossa da:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

(Procedente con l'Avv. Tommaso NIDIACI)

Creditori intervenuti:

NEPRIX S.R.L.

(Intervenuto con l'Avv. Panini Gabriele Maria)

AMICO-ASSET MANAGEMENT COMPANY

(Intervenuto con l'Avv. Tommaso Nidiaci)

FININT REVALUE S.p.A.

(con l'Avv. Vittoria Della Giovanna)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

*

INDICE DELLA CONSULENZA TECNICA

INCARICO E QUESITI RICEVUTI 3

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO 3

PROVENIENZA 24

LOTTO "1": 47

LOTTO "2": 49

LOTTO "13": 50

LOTTO "14" 50

LOTTO "15" 51

LOTTO "16": 52

LOTTO "17": 52

LOTTO "18": 53

LOTTO "19": 53

LOTTO "20": 55

LOTTO "22": 56

SUPERFICIE COMMERCIALE 67

STIMA LOTTO 1 68

STIMA LOTTO 2 70

STIMA LOTTO 13 71

STIMA LOTTO 14 72

STIMA LOTTO 15 73

STIMA LOTTO 16 74

STIMA LOTTO 17 76

STIMA LOTTO 18 77

STIMA LOTTO 19 78

STIMA LOTTO 20 79

STIMA LOTTO 22 80

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.

*

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Il C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 10.03.2023 alle ore 09:30, presso gli immobili ubicati in Prato, in Via San Bernardino n. 43/33, previa spedizione di raccomandata in data 24/02/2023 (debitori, comproprietari e inquilino) e PEC in data 23.02.2023 (legali e custode giudiziario). Durante detto sopralluogo non è stato possibile accedere agli immobili poiché era presente solo la domestica, quindi in accordo telefonicamente con il conduttore è stata fissata una nuova data per il 13.03.2023 ore 9:30.

Il giorno 15.03.2023 ore 9.30 il CTU ha eseguito il secondo sopralluogo presso l'immobile posto in Prato, Via Ragnaia e per i terreni limitrofi in zona "la Querce", dove si è potuto constatare che non è presente nessun fabbricato e che alcuni terreni sono adibiti a sede stradale, campi, strade vicinali e uliveti come di seguito meglio riferirà.

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

per capitale di € 750.000,00 oltre a spese ed interessi per una somma complessiva di **800.000,00€.**

Grava a carico di , 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. 23**

Grava a carico di complessivamente la quota di 2/10 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **Foglio 75 p.lla 1016**

Grava a carico di 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 , 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**

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

- **NCEU Prato Foglio 50 p.lla 87 sub. 500**
- **NCEU Prato Foglio 67 p.lla 1678 (inesistente)**
- **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**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 309**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 308**

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

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

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

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

Grava a carico di , la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Carmignano non oggetto della procedura e a carico di 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

  per capitale € 3.437.621,31 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di **€ 1.800.000,00**

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

- **Foglio 75 p.lla 1016**

Grava a carico di , 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 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.lla 87 sub. 13 (non più oggetto di pignoramento)**

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

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

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

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

Grava a carico di 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**

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

per capitale € 669.404,37 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di **€ 760.000,00.**

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

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

- **Foglio 75 p.lla 1016**

Grava a carico di 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 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**

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

- **NCEU Prato Foglio 50 p.lla 87 sub. 500**
- **NCEU Prato Foglio 67 p.lla 1078**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 308**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 309/AA**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 309/AB**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1679/AA**
- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 1679/AB**
- **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 la quota di 12/96 di piena proprietà dei seguenti immobili:

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

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

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

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

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

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

- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 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 la quota di 1/8 di piena proprietà dei seguenti immobili:

- **NCT Prato Foglio 67 p.lla 380 <u>non oggetto della procedura</u>**

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 **<u>non oggetto della procedura.</u>**

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

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

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

. 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

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 : - 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 - quota di ½ di fabbricato abitativo in Comune di Carmingnano (PO) , distinto al NCEU di detto comune al foglio 51 ,particella 26,sub.507, cat a/8 il signor - quota di ½ 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 ½ 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 ½ 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 ½ 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 ½ 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 1/10 di proprietà del signor in comunione dei beni con la Signora di unità industriale posta in prato distinta al NCEU di detto comune al foglio 75,part.1016 cat D/8 la signora – piena proprietà di appartamento in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 50,part 190, sub 508, cat a/2 , il signor quota di 6/72 di appartamento in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 50,part 87, sub 12, cat a/3 , - quota di 6/72 di appartamento in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 50,part 87, sub 13, cat a/3 , - quota di 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 2/8 di appartamento in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75,part 219, sub 5, cat a/3 , - quota di 2/8 di appartamento in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75,part 219, sub 8, cat a/3 , - quota di 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 2/8 di fondo in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75, part 580 sub 4, cat c/2 , - quota di 2/8 di fondo in Prato, distinto al

NCEU di detto comune al foglio 75,part 219 sub 502, cat c/2 , - quota di 2/8 di appartamento in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75,part 219, sub 9, cat a/3 , - quota di 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 2/8 di fondo in Prato, distinto al NCEU di detto comune al foglio 75, part 580 sub 501, cat c/2 , - quota di 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

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

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

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

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

- **NCEU Prato Foglio 50 p.lla 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 , 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 , la quota di 12/96 di piena proprietà dei seguenti immobili:

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

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

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

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

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

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

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

Grava a carico di , 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 , 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 ostative.

*

Il sottoscritto C.T.U. ha acquisito il CDU dei terreni oggetto di pignoramento (di cui si allega copia alla presente), di seguito si riporta la destinazione urbanistica di ogni terreno:

- La particella 1094 del foglio 67 ricade totalmente:

  - AP (aree per spazi e parcheggi pubblici) esistente, UTOE 2b.

- La particella 1679 del foglio 67 ricade parzialmente:

  - PR.4 (Il paesaggio pedecollinare della Calvana), AR.3 (Aree agricole storico testimoniali), UTOE 2b.

  - Opere di regimazione idraulica esistenti, UTOE 2b.

  - TR.2 (tessuto con isolati aperti di villini/palazzine), UTOE 2b.

  - TSL.1 (tessuto lineare con fronte continuo non penetrabile), UTOE 2b.

- La particella 1789 del foglio 67 ricade totalmente:

  - PdZ 9 (Piani attuativi), UTOE 2b.

- La particella 1796 del foglio 67 ricade parzialmente:

  - PR.4 (Il paesaggio pedecollinare della Calvana), AR.3 (Aree agricole storico testimoniali), UTOE 2b.

- PdZ 9 (Piani attuativi), UTOE 2b.

- La particella 309 del foglio 67 ricade totalmente:

  - Opere di regimazione idraulica di progetto, UTOE 2b.

- La particella 308 del foglio 67 ricade totalmente:

  - Opere di regimazione idraulica di progetto, UTOE 2b.

- La particella 1832 del foglio 67 ricade totalmente:

  - Opere di regimazione idraulica di progetto, UTOE 2b.

- La particella 1836 del foglio 67 ricade totalmente:

  - Opere di regimazione idraulica di progetto, UTOE 2b.

- La particella 1776 del foglio 67 ricade totalmente:

  - Viabilità esistente, UTOE 2b.

- La particella 41 del foglio 68 ricade parzialmente:

  - Area ferroviaria, UTOE 2b.

  - Viabilità esistente, UTOE 2b.

- La particella 42 del foglio 68 ricade parzialmente:

  - Area ferroviaria, UTOE 2b.

  - Viabilità esistente, UTOE 2b.

- La particella 1502 del foglio 67 ricade totalmente:

  - Opere di regimazione idraulica esistenti, UTOE 2b

- La particella 99 del foglio 67 ricade totalmente:

  - Opere di regimazione idraulica esistenti, UTOE 2b.

- La particella 278 del foglio 67 ricade totalmente:

  - PR.4 (Il paesaggio pedecollinare della Calvana), AR.3 (Aree agricole storico testimoniali), UTOE 2b.

- La particella 380 del foglio 67 ricade parzialmente:

- PR.4 (Il paesaggio pedecollinare della Calvana), AR.11 (Aree di crinale), UTOE 2a.

- PR.4 (Il paesaggio pedecollinare della Calvana), AR.11 (Aree di crinale), C2 (Aree di tutela degli edifici di valore storico medio), UTOE 2b.

- TR.1 (singoli edifici su lotto isolato), C2 (Aree di tutela degli edifici di valore storico medio), UTOE 2b.

- Viabilità esistente, UTOE 2b.

- La particella 373 del foglio 67 ricade parzialmente:

  - TR.1 (singoli edifici su lotto isolato), C2 (Aree di tutela degli edifici di valore storico medio), UTOE 2b.

  - Viabilità esistente, UTOE 2b.

- La particella 1348 del foglio 67 ricade parzialmente:

  - AV (aree per spazi pubblici attrezzati a parco) esistente, UTOE 2b.

- La particella 1346 del foglio 67 ricade totalmente:

  - AV (aree per spazi pubblici attrezzati a parco) esistente, UTOE 2b.

- La particella 1345 del foglio 67 ricade totalmente:

  - AV (aree per spazi pubblici attrezzati a parco) esistente, UTOE 2b.

- La particella 1344 del foglio 67 ricade parzialmente:

  - AV (aree per spazi pubblici attrezzati a parco) esistente, UTOE 2b.

  - Viabilità esistente, UTOE 2b.

- La particella 1347 del foglio 67 ricade totalmente:

  - AV (aree per spazi pubblici attrezzati a parco) esistente, UTOE 2b.

- La particella 1455 del foglio 67 ricade parzialmente:

  - AP (aree per spazi e parcheggi pubblici) esistente, UTOE 2b.

  - AV (aree per spazi pubblici attrezzati a parco) di progetto, UTOE 2b.

- Viabilità esistente, UTOE 2b.

- La particella 1112 del foglio 67 ricade totalmente:

  - AV (aree per spazi pubblici attrezzati a parco) di progetto, UTOE 2b.

- La particella 1111 del foglio 67 ricade totalmente:

  - AT2b_10 (Aree di trasformazione), UTOE 2b.

  - Viabilità esistente, UTOE 2b.

- La particella 882 del foglio 67 ricade parzialmente:

  - AP (aree per spazi e parcheggi pubblici) esistente, UTOE 2b.

  - AV (aree per spazi pubblici attrezzati a parco) di progetto, UTOE 2b.

  - Viabilità esistente, UTOE 2b.

- La particella 1115 del foglio 67 ricade totalmente:

  - AP (aree per spazi e parcheggi pubblici) esistente, UTOE 2b.

- La particella 1116 del foglio 67 ricade totalmente:

  - AP (aree per spazi e parcheggi pubblici) esistente, UTOE 2b.

- La particella 106 del foglio 66 ricade totalmente:

  - PR.4 (Il paesaggio pedecollinare della Calvana), AR.11 (Aree di crinale), UTOE 2a.

- La particella 104 del foglio 66 ricade totalmente:

  - PR.4 (Il paesaggio pedecollinare della Calvana), AR.11 (Aree di crinale), UTOE 2a.

- La particella 1678 del foglio 67 ricade parzialmente:

  - PR.4 (Il paesaggio pedecollinare della Calvana), AR.3 (Aree agricole storico testimoniali),UTOE 2b.

  - TR.2 (tessuto con isolati aperti di villini/palazzine), UTOE 2b.

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, e ricadenti nella esecuzione di cui sopra, sono costituite da 12 unità immobiliari di seguito meglio identificate:

IMMOBILI POSTI IN PRATO - VIA SAN BERNARDINO

IMMOBILE "A":

Abitazione di tipologia terra-tetto, facente parte di un più ampio complesso a schiera, sito in Comune di Prato via San Bernardino n°43, sviluppato su due piani fuori terra e un piano seminterrato, e più precisamente trattasi dell'unità avente accesso esclusivo dal civico n°43 di Via San Bernardino e composta al piano terra da ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere e due bagni, oltre resede esclusivo disposto su tre lati dell'immobile di circa mq 230 circa, terrazzo

tergale e loggia frontale. Al piano seminterrato, al quale si accede sia da scala interna che da scala esterna, è presente ampio locale ad uso taverna, oltre servizio igienico, lavanderia (adibita attualmente illegittimamente a camera) e locale tecnico.

Confini: Via San Bernardino, , 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°050914 del 16/12/1991 risultano a comune la rampa e la corsia carrabile al piano seminterrato identificati al Catasto Fabbricati di Prato, al Foglio 38 p.lla 1871 sub. 11 e 12.

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in buone condizioni, tuttavia ci sono state alcune recenti problematiche, da accertare, lamentate dalla proprietà dell'autorimessa sottostante l'unità in oggetto. Più precisamente, per la suddetta autorimessa, sono state lamentate copiose percolazioni di acqua provenienti dalla porzione di soffitto sottostante l'abitazione oggetto di pignoramento, probabilmente proveniente dallo scarico della doccia del bagno che si trova in corrispondenza del punto da cui proviene e diparte la fuoriuscita d'acqua. Per l'appartamento oggetto di pignoramento potrebbe quindi essere necessario una riqualificazione dello sgrassatore che, si presume, non scarichi più in maniera adeguata. Di questo verrà tenuto conto nella determinazione del valore del bene.

*

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 **38 particella 1871 sub.17,** categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 852,15 euro, Via San Bernardino n. 43 Piano S1 - T;

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

*

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata, nella zona giorno, in piastrelle in marmo grande formato, mentre camere e bagni erano pavimentate con listelli in parquet. I rivestimenti della cucina e dei bagni sono in gres, ad eccezione del bagno di maggior consistenza che non risulta rivestito ma solo tinteggiato a cera. Al piano seminterrato, risulta essere pavimentato in parte in piastrelle in gres e in parte in parquet.

*

INFISSI:

Le finestre sono in legno provviste di vetro camera e persiane in legno con inferriate.

* * *

*

IMPIANTI:

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

*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO TERRA

Loggia =	circa 8,20 Mq.;
Cucina =	circa 9,46 Mq.;
Soggiorno/Pranzo =	circa 50,11 Mq.;
Bagno 1=	circa 8,51 Mq.;
Bagno 2 =	circa 3,82 Mq.;
Disimpegno =	circa 15,43 Mq.;
Camera 1 =	circa 12,40 Mq.;
Camera 2 =	circa 18,73 Mq.;
Terrazzi =	circa 6,11 Mq.;
Resede =	circa 232,00 Mq.;

PIANO SEMINTERRATO

Taverna =	circa 43,11 Mq.;
Lavanderia =	circa 8,69 Mq.;
Bagno =	circa 6,16 Mq.;
Ripostiglio	circa 1,34 Mq.;

La **superficie netta** totale dell'intero immobile, escluso le aree scoperte risulta quindi di circa **177,76 mq,** oltre 246,31 mq. di superficie delle aree scoperte (terrazzi, loggia e resede/giardino).

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

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

*

IMMOBILE "B":

Locale ad uso autorimessa posta al piano seminterrato dell`edificio a schiera, avente accesso dalla rampa carrabile che si diparte dal nc. 33 di Via San Bernardino, composto da ampio locale e piccolo ripostiglio, della superficie totale di circa mq 61,00, e più precisamente la sesta autorimessa partendo da destra per chi accede da detta rampa. Il tutto come meglio individuato nella planimetria catastale del 16/12/1991 che si allega alla presente.

Confini: residua prop. del debitore, corsia carrabile, , 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°050914 del 16/12/1991 risultano a comune la rampa e la corsia carrabile al piano seminterrato identificati al Catasto Fabbricati di Prato, al Foglio 38 p.lla 1871 sub. 11 e 12.

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in buone condizioni.

*

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 **38 particella 1871 sub.18,** categoria C/6,

classe 5, consistenza 48 mq, superficie totale 61 mq, rendita 312,35 euro, Via San Bernardino n. 33 Piano S1;

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

*

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata in piastrelle di klinker rosso.

*

INFISSI:

Le finestre sono in alluminio e vetro

Portone blindato il legno laccato dal quale si accede all'abitazione.

Portone basculante in alluminio dal quale si accede alla corsia carrabile.

*

IMPIANTI:

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

*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO SEMINTERRATO

Autorimessa =	circa 47,60 Mq.;
Ripostiglio =	circa 3,20 Mq.;

La **superficie netta** dell'intero locale, risulta quindi di circa **50,80 mq**

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

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

*

IMMOBILE "C":

Locale ad uso autorimessa posta al piano seminterrato dell`edificio a schiera, avente accesso dalla rampa carrabile che si diparte dal nc. 33 di Via San Bernardino, della superficie totale di circa mq 27,00, e più precisamente la prima autorimessa partendo da destra per chi accede da detta rampa. Il tutto come meglio individuato nella planimetria catastale del 16/12/1991 che si allega alla presente.

Confini: Rampa e corsia carrabile,

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°050914 del 16/12/1991 risultano a comune la rampa e la corsia carrabile al piano seminterrato identificati al Catasto Fabbricati di Prato, al Foglio 38 p.lla 1871 sub. 11 e 12.

*

STATO DI MANUTENZIONE

L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in buone condizioni.

*

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 **38 particella 1871 sub.23,** categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, superficie totale 27 mq, rendita 149,67 euro, Via San Bernardino n. 33 Piano S1;

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

*

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava pavimentata in piastrelle di klinker rosso.

*

INFISSI:

Portone basculante in alluminio.

*

IMPIANTI:

E' stata rilevata la presenza di impianto elettrico e al momento del sopralluogo risultava funzionante.

*

CALCOLO SUPERFICIE UTILE:

PIANO SEMINTERRATO (H 2,40 ml)

Autorimessa = circa 22,00 Mq.;

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

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

TERRENI POSTI IN PRATO – LOCALITA' LA QUERCE

*

IMMOBILE "U":

Trattasi di area urbana adibita a sede stradale, in località La Querce, della superficie di circa 135,00 mq. Su tale immobile sussiste atto unilaterale d'obbligo edilizio, rogato dal Notaio Andrea Lops del 06/06/2007 Rep. 340869/22858 trascritto in data 28/06/2007 al n. R.P. 5177 per la **cessione gratuita all'A.C.**

Confini: Fg. 67 p.lla 1051, Fg. 67 p.lla 1772, Via Ragnaia, s.s.a.

*

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 **67 particella 1776,** categoria F/1, Via Ragnaia piano T;

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

*

TERRENI "A/t":

Trattasi di terreni adibiti a campo con qualche pianta di olivo, in località La Querce, della superficie di circa 15.590,00 mq.

Confini: Fg. 67 p.lla 1503, Fg. 67 p.lla 98, Fg. 67 p.lla 264, Fg. 67 p.lla 1535, Fg. 67 p.lla 264 s.s.a.

*

DATI CATASTALI

Le unità risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- **foglio di mappa 67 particella 1502,** qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 1.375,00 mq, Redditi: dominicale Euro 5,86 agrario Euro 3,55;
- **foglio di mappa 67 particella 99,** qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 14.215,00 mq, Redditi: dominicale Euro 60,62 agrario Euro 36,71;

N.B.: i terreni risultano intestati come segue:

*

TERRENI "B/t":

Trattasi di terreni adibiti a Uliveto, in località La Querce, della superficie di circa 10.110,00 mq.

Confini: Fg. 66 p.lla 105, Fg. 66 p.lla 103, Fg. 66 p.lla 1007, Fg. 66 p.lla 108, Fg. 66 P.lla 107, Fg. 66 p.lla 135, s.s.a.

*

DATI CATASTALI

Le unità risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- **foglio di mappa 66 particella 104,** qualità pascolo cespuglioso, classe U, superficie 6.780,00 mq, Redditi: dominicale Euro 1,75 agrario Euro 1,05;
- **foglio di mappa 66 particella 106,** qualità uliveto, classe 5, superficie 3.330,00 mq, Redditi: dominicale Euro 1,72 agrario Euro 2,58;

N.B.: i terreni risultano intestati come segue:

*

TERRENI "C/t":

Trattasi di terreni adibiti a strada vicinale, in località La Querce, della superficie di circa 1.270,00 mq.

Confini: Fg. 68 p.lla 814, Fg. 68 p.lla 1819, Fg. 68 p.lla 550, Fg. 698 p.lla 551, Fg. 68 p.lla 44, Fg. 68 p.lla 570 s.s.a.

*

DATI CATASTALI

Le unità risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- **foglio di mappa 68 particella 41,** qualità canneto, classe 2, superficie 120,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,39 agrario Euro 0,25;
- **foglio di mappa 68 particella 42,** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 1.150,00 mq, Redditi: dominicale Euro 4,90 agrario Euro 2,97;

N.B.: i terreni risultano intestati come segue:

*

TERRENO "D/t":

Trattasi di terreno adibito a verde, in località La Querce, della superficie di circa 3.450,00 mq.

Confini: Fg. 67 p.lla 254, fg. 67 p.lla 919, fg 67 p.lla 276, s.s.a.

*

DATI CATASTALI

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

- **foglio di mappa 67 particella 278,** qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 3.450,00 mq, Redditi: dominicale Euro 14,71 agrario Euro 8,91;

N.B.: il terreno risulta intestato come segue:

*

TERRENI "E/t":

Trattasi di terreno adibito a strada bianca, in località La Querce, della superficie di circa 190,00 mq.

Confini: Fg. 67 p.lla 379, fg. 67 p.lla 1243, fg. 67 p.lla 1244, s.s.a.

*

DATI CATASTALI

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

- **foglio di mappa 67 particella 380,** qualità uliveto, classe 5, superficie 190,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,10 agrario Euro 0,15;

N.B.: il terreno risulta intestato come segue:

*

TERRENI "F/t":

Trattasi di terreni adibiti a sede stradale, in località La Querce, **espropriati** con decreto di esproprio P.G. 43261 del 29/09/1992 avente per oggetto "P. di Z. Pizzidimonte – Completamento opere di urbanizzazione primaria" regolarmente registrato e trascritto; per tale decreto è in corso la pratica di valutazione delle particelle ablate.

Confini: Fg. 67 p.lla 1563, fg. 67 p.lla 1108, fg. 67 p.lla 1327 s.s.a. (per le p.lle 1348, 1346, 1345, 1344, 1347); Fg. 67 p.lla 1209, fg. 67 p.lla 1195, fg. 67 p.lla 1191 (per la p.lla 1455), fg 67 p.lla 883, fg. 67 p.lla 1113, fg. 67 p.lla 886, fg 67 p.lla 886, fg 67 p.lla 1258 (per le p.lle 882 e 1094)

*

DATI CATASTALI

Le unità risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- **foglio di mappa 67 particella 1348,** qualità seminativo, classe 2, superficie 2,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,01 agrario Euro 0,01;
- **foglio di mappa 67 particella 1346,** qualità seminativo, classe 2, superficie 45,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,27 agrario Euro 0,16;
- **foglio di mappa 67 particella 1345,** qualità seminativo, classe 2, superficie 89,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,54 agrario Euro 0,32;
- **foglio di mappa 67 particella 1344,** qualità seminativo, classe 2, superficie 1.411,00 mq, Redditi: dominicale Euro 8,50 agrario Euro 5,10;
- **foglio di mappa 67 particella 1347 (ex p.lla 1107),** qualità seminativo, classe 2, superficie 3,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,02 agrario Euro 0,01;
- **foglio di mappa 67 particella 1455 (ex p.lla 1114),** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 190,00 mq, Redditi: dominicale Euro 1,18 agrario Euro 0,59;
- **foglio di mappa 67 particella 882,** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 1.220,00 mq, Redditi: dominicale Euro 7,56 agrario Euro 3,78;
- **foglio di mappa 67 particella 1094,** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 850,00 mq, Redditi: dominicale Euro 5,27 agrario Euro 2,63;

N.B.: i terreni risultano intestati come segue:

*

TERRENI "G/t":

Trattasi di terreni adibiti a sede stradale, in località La Querce, della superficie complessiva di circa 55,00 mq.

Confini: Fg. 67 p.lla 1261, fg 67 p.lla 1109, fg 67 p.lla 1110, s.s.a.

*

DATI CATASTALI

Le unità risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- **foglio di mappa 67 particella 1112,** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 25,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,15 agrario Euro 0,08;
- **foglio di mappa 67 particella 1111,** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 5,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,03 agrario Euro 0,02;
- **foglio di mappa 67 particella 1115,** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 17,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,11 agrario Euro 0,05;
- **foglio di mappa 67 particella 1116,** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 8,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,05 agrario Euro 0,02;

N.B.: i terreni risultano intestati come segue:

TERRENI "I/t":

Trattasi di terreno adibito a viabilità, in località La Querce, della superficie di circa 85,00 mq.

Confini: Fg. 67 p.lla 835, fg. 67 p.lla 1243, fg. 67 p.lla 1244, s.s.a.

*

DATI CATASTALI

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

- **foglio di mappa 67 particella 373,** qualità area rurale, superficie 85 mq, Annotazione di immobile: AIA CON DIRITTO AL PASSO NUM 374 DEL FOGLIO 67;

N.B.: il terreno risulta intestato come segue:

*

3° QUESITO *"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;"*

*

L'immobile sottoposto a pignoramento risulta essere:

"BENI DI PROPRIETA' DEL SIGNOR

COMUNE DI PRATO

- *Quota di 6/90 su negozio, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 50, part. 87, sub.500, cat. C/1*
- *Quota di 60/720 su appartamento, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 50, part. 87, sub.13, cat. A/3*
- *Quota di 60/720 su appartamento, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 50, part. 87, sub.12, cat. A/3*
- *Quota di 6/90 su deposito – magazzino, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 67, part. 1678, cat. C/2*
- *Quota di 2/8 su deposito – magazzino, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 219, sub.502, cat. C/2*
- *Quota di 2/8 su deposito – magazzino, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 219, sub.503, cat. C/2, graffato al foglio 75, part. 580, sub.500*
- *Quota di 2/8 su deposito – magazzino, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 580, sub.4, cat. C/2*
- *Quota di 2/8 su deposito – magazzino, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 580, sub.501, cat. C/2*
- *Quota di 2/8 su deposito – magazzino, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 219, sub.500, cat. C/2* **(in realtà è un D/1)**
- *Quota di 12/96 su opificio, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 219, sub.7, cat. D/1*
- *Quota di 2/8 su quartiere, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 219, sub.5, cat. A/3*

- *Quota di 2/8 su quartiere, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 219, sub.8, cat. A/3*
- *Quota di 6/30 su immobile, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 161, cat. D/7*
- *Quota di 6/30 su immobile, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 578, cat. D/7*
- ***Quota di 6/30 su immobile, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 1016, cat. D/8; si segnala che il Signor catastalmente risultano proprietari per la sola quota di 1/10 di piena proprietà ciascuno, mentre sul pignoramento è stata pignorata la quota di 6/30 a (quindi una quota maggiore rispetto a quella di cui il debitore risulta effettivamente proprietario) e la quota di 1/10 a nota di trascrizione del pignoramento invece, risulta pignorata complessivamente la quota di 2/10 (ma viene imputata erroneamente solo a***
- *Quota di 2/8 su quartiere, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 219, sub.9, cat. A/3*
- *Quota di 6/90 su terreni, distinto al NCT di detto Comune al foglio 67, part. 1679, sub. aa, 1679 sub. ab, 1789, 1796 sub. aa, 1796 sub. ab, 1832, 1836, 309 sub. aa, 309 sub. ab*
- *Quota di 24/360 su terreno, distinti al NCEU di detto Comune al foglio 67, part. 308*

BENI DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA

COMUNE DI PRATO

- *Quota 1/1 su area urbana, distinta al NCEU di detto comune al foglio 67, part. 1776*
- *Quota di 1/10 su fabbricato, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 75, part. 1016, cat. D/8*
- *Quota di 1/4 su terreni, distinti al NCT di detto Comune al foglio 66, part. 104, 106*
- *Quota di 1/4 su terreni, distinti al NCT di detto Comune al foglio 67, part. 1094, 1111, 1112, 1115, 1116, 1126, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1426, 1455, 1502, 278, 373,* ***380,*** *882, 883, 99.* ***(si segnala, in merito alla p.lla 380, che è stata pignorata erroneamente la quota di 1/4 ma la signora catastalmente risulta proprietaria solo per la quota di 1/8)***
- *Quota di 1/4 su terreni, distinto al NCT di detto Comune al foglio 68, part. 41, 42*

BENI DI PROPRIETA' DEI SIGNORI

COMUNE DI PRATO

- *Quota di 1/2 ciascuno su appartamento per civile abitazione, distinto al NCEU di detto comune al foglio 38, part. 1871, sub. 17, cat. A/2*
- *Quota di 1/2 ciascuno su rimessa, distinta al NCEU di detto comune al foglio 38, part. 1871, sub. 18, cat. C/6*
- *Quota di 1/2 ciascuno su rimessa, distinta al NCEU di detto comune al foglio 38, part. 1871, sub. 23, cat. C/6".* rif. Atto di pignoramento.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi. Tuttavia si precisa gli immobili posti in

Prato e identificati nel Foglio 50 particella 87 sub. 12 e sub. 13 non risultano più oggetto di pignoramento in quanto presente rinuncia limitata da parte del Creditore, in data 12.07.2021 depositata in atti. Anche i beni identificati catastalmente al fg. 67 p.lle 1126, 883 e 1426 non sono più oggetto di pignoramento in quanto liberate con annotazione restrizione beni n. 44 del 12/01/2021. Inoltre durante il sopralluogo del 15.03.2023 presso i terreni posti in Località "La Querce" - Prato, è stato constatato che non è presente alcun fabbricato per l'unità immobiliare identificata nel Foglio 67 particella 1678.

Si precisa altresì che da accertamenti presso l'Ufficio strade è risultato quanto segue:

- Le unità censite al NCT di Prato al Fg.67 p.lle 1348, 1346, 1345, 1344, 1347 (ex 1107), 1455 (ex 1114), 882 e 1094 sono state espropriate con decreto di esproprio P.G. 43261 del 29/09/1992 avente per oggetto "P. di Z. Pizzidimonte – Completamento opere di urbanizzazione primaria" regolarmente registrato e trascritto; per tale decreto è in corso la pratica di valutazione delle particelle ablate
- Sull' unità censita al NCEU di Prato al fg. 67 p.lla 1776 sussiste atto unilaterale d'obbligo edilizio, rogato dal Notaio Andrea Lops del 06/06/2007 Rep. 340869/22858 trascritto in data 28/06/2007 al n. R.P. 5177 per la **cessione gratuita all'A.C.**

  Infine sono stati rilevati i seguenti errori nell'atto di pignoramento:

- Il bene censito al fg. 67 p.lla 380 risulta pignorato per la quota di 1/4, mentre la Signora risulta proprietaria solo per la quota di 1/8.

- In merito al bene censito al Catasto fabbricati di Prato fg 75 p.lla 1016, cat. D/8, dall'atto di pignoramento, risulta pignorata la quota di 6/30 gravante (tuttavia lo stesso risulta proprietario della sola quota di 1/10 di proprietà) e la quota di 1/10 gravante sulla sig.ra
  Sulla nota di trascrizione del pignoramento invece, risulta pignorata complessivamente la quota di 6/30 (ma viene imputata erroneamente solo a

*

4° QUESITO *" 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);"*

IMMOBILE A, B e C

Gli immobili risultano regolarmente accatastati, e le planimetrie catastali corrispondono 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.

* * *

*

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

IMMOBILE A, B e C

Il fabbricato del quale fanno parte le unità oggetto d'intervento ricadono all'interno del perimetro urbanizzato, zona omogenea, UTOE 2b. Più precisamente all'interno del Piano Operativo del Comune di Prato il fabbricato ricade nel **TR.2 "Tessuto Residenziale, con isolati aperti di villini e palazzine:** edifici residenziali tipo ville, villini, piccole palazzine isolati su lotto." **Per approfondimenti si rimanda al ''Riepilogo Normativa" allegato alla presente.**

Per quanto riguarda i terreni si rimanda ai CDU allegati.

*

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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare,*

che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

*

IMMOBILI A, B e C

Il complesso immobiliare a schiera, del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato edificato, in virtù della Concessione Edilizia n. 39241 di P.G. del 17/05/1986 e successiva Variante in C.O. n. 25647 di P.G. del 01/06/1989 e successiva variante ai sensi dell'art. 15 della Legge n°47 P.G.48670 del 26/11/1991. Successivamente solo sull'immobile "A" sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Richiesta autorizzazione edilizia PG. 36577 del 05/08/1992 Busta 1835 del 1992 per modifica dei prospetti e successiva variante in corso d'opera Pg 15646 del 24/03/1993 – Busta n. 1261;
- Art. 26 L. 47/85 prot. 51535 del 13 novembre 1992

Inoltre è stata presentata abitabilità protocollata al PG. 29605 del 11/06/1993 (non rilasciata).

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 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).

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

*

TERRENI – IMMOBILI A/T – B/T – C/T – E/T- F/T – G/T – H/T

Si allegano alla presente i certificati di destinazione urbanistica. Si precisa inoltre che sui terreni oggetto di stima, in fase di sopralluogo, non sono state rilevate opere e/o manufatti abusivi.

*

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 **11 LOTTI**, così come di seguito individuati e descritti:

LOTTO "1":

IMMOBILE "A" + IMMOBILE "B"

Abitazione di tipologia terra-tetto, facente parte di un più ampio complesso a schiera, sito in Comune di Prato via San Bernardino n°43, sviluppato su due piani fuori terra e un piano seminterrato, e più precisamente trattasi dell'unità posta al piano terra, avente accesso esclusivo dal civico n°43 e composta al piano terra da ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere e due bagni, oltre resede esclusivo disposto su tre lati dell'immobile, terrazzo tergale e loggia frontale. Al piano seminterrato, al quale si accede sia da scala interna che da scala esterna, è presente ampio locale ad uso taverna, oltre servizio igienico, lavanderia e locale tecnico. L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in buone condizioni.

Confini: Via San Bernardino,

E' compreso altresì locale ad uso autorimessa posta al piano seminterrato dell`edificio a schiera, avente accesso dalla rampa carrabile che si diparte dal nc. 33 di Via San Bernardino, composto da ampio locale e piccolo ripostiglio, della superficie totale di circa mq 61,00, e più precisamente la sesta autorimessa partendo da destra per chi accede da detta rampa. Il tutto come meglio individuato nella planimetria catastale del 16/12/1991 che si allega alla presente. L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in buone condizioni.

Confini: residua prop. dell'esecutato, corsia carrabile, Prop.

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°050914 del 16/12/1991 risultano a comune la rampa e la corsia carrabile al piano seminterrato identificati al Catasto Fabbricati di Prato, al Foglio 38 p.lla 1871 sub. 11 e 12.

*

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 **38 particella 1871:**

1) **sub.17,** categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 852,15 euro, Via San Bernardino n. 43 Piano S1 - T;
2) **sub.18,** categoria C/6, classe 5, consistenza 48 mq, superficie totale 61 mq, rendita 312,35 euro, Via San Bernardino n. 33 Piano S1;

*

LOTTO "2":

IMMOBILE "C"

Locale ad uso autorimessa posta al piano seminterrato dell`edificio a schiera, avente accesso dalla rampa carrabile che si diparte dal nc. 33 di Via San Bernardino, della superficie totale di circa mq 27,00, e più precisamente la prima autorimessa partendo da destra per chi accede da detta rampa. Il tutto come meglio individuato nella planimetria catastale del 16/12/1991 che si allega alla presente. L'unità, sia internamente che esternamente, si presenta in buone condizioni.

Confini: Rampa e corsia carrabile,

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°050914 del 16/12/1991 risultano a comune la rampa e la corsia carrabile al piano seminterrato identificati al Catasto Fabbricati di Prato, al Foglio 38 p.lla 1871 sub. 11 e 12.

*

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 **38 particella 1871 sub.23,** categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, superficie totale 27 mq, rendita 149,67 euro, Via San Bernardino n. 33 Piano S1;

* * * * * *

* * *

*

LOTTO "13":

IMMOBILE "U"

Trattasi di area urbana adibita a sede stradale, in Loc. La Querce, della superficie di circa 135,00 mq. Su tale immobile sussiste atto unilaterale d'obbligo edilizio, rogato dal Notaio Andrea Lops del 06/06/2007 Rep. 340869/22858 trascritto in data 28/06/2007 al n. R.P. 5177 per la **cessione gratuita all'A.C.**

Confini: Fg. 67 p.lla 1051, Fg. 67 p.lla 1772, Via Ragnaia, s.s.a.

*

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 **67 particella 1776,** categoria F/1, Via Ragnaia piano T;

*

LOTTO "14"

IMMOBILE "A/T" - TERRENI

Trattasi di terreni adibiti a verde con qualche pianta di olivo, in loc. La Querce, della superficie di circa 15.590,00 mq.

Confini: Fg. 67 p.lla 1503, Fg. 67 p.lla 98, Fg. 67 p.lla 264, Fg. 67 p.lla 1535, Fg. 67 p.lla 264 s.s.a.

*

DATI CATASTALI

Le unità risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- **foglio di mappa 67 particella 1502,** qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 1.375,00 mq, Redditi: dominicale Euro 5,86 agrario Euro 3,55;
- **foglio di mappa 67 particella 99,** qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 14.215,00 mq, Redditi: dominicale Euro 60,62 agrario Euro 36,71;

*

LOTTO "15"

IMMOBILE "B/T"- TERRENI

Trattasi di terreni adibiti a Uliveto, in località La Querce, della superficie di circa 10.110,00 mq.

Confini: Fg. 66 p.lla 105, Fg. 66 p.lla 103, Fg. 66 p.lla 1007, Fg. 66 p.lla 108, Fg. 66 P.lla 107, Fg. 66 p.lla 135, s.s.a.

*

DATI CATASTALI

Le unità risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- **foglio di mappa 66 particella 104,** qualità pascolo cespuglioso, classe U, superficie 6.780,00 mq, Redditi: dominicale Euro 1,75 agrario Euro 1,05;
- **foglio di mappa 66 particella 106,** qualità uliveto, classe 5, superficie 3.330,00 mq, Redditi: dominicale Euro 1,72 agrario Euro 2,58;

*

LOTTO "16":

IMMOBILE "C/T"- TERRENI

Trattasi di terreni adibiti a strada vicinale, in loc. La Querce, della superficie di circa 1.270,00 mq.

Confini: Fg. 68 p.lla 814, Fg. 68 p.lla 1819, Fg. 68 p.lla 550, Fg. 698 p.lla 551, Fg. 68 p.lla 44, Fg. 68 p.lla 570 s.s.a.

*

DATI CATASTALI

Le unità risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- **foglio di mappa 68 particella 41,** qualità canneto, classe 2, superficie 120,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,39 agrario Euro 0,25;
- **foglio di mappa 68 particella 42,** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 1.150,00 mq, Redditi: dominicale Euro 4,90 agrario Euro 2,97;

*

LOTTO "17":

IMMOBILE "D/T" - TERRENO

Trattasi di terreno adibiti a verde, siti in località La Querce, della superficie di circa 3.450,00 mq.

Confini: Fg. 67 p.lla 254, fg. 67 p.lla 919, fg 67 p.lla 276, s.s.a.

* * * * * *

* * *

*

DATI CATASTALI

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

- **foglio di mappa 67 particella 278,** qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 3.450,00 mq, Redditi: dominicale Euro 14,71 agrario Euro 8,91;

*

LOTTO "18":

IMMOBILE "E/T"

Trattasi di terreno adibito a strada bianca, sito in Loc. La Querce, della superficie di circa 190,00 mq.

Confini: Fg. 67 p.lla 379, fg. 67 p.lla 1243, fg. 67 p.lla 1244, s.s.a.

*

DATI CATASTALI

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

- **foglio di mappa 67 particella 380,** qualità uliveto, classe 5, superficie 190,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,10 agrario Euro 0,15;

*

LOTTO "19":

IMMOBILE "F/T"- TERRENI ESPROPRIATI

Trattasi di terreni adibiti a sede stradale, **espropriati** con decreto di esproprio P.G. 43261 del 29/09/1992 avente per oggetto "P. di Z. Pizzidimonte –

Completamento opere di urbanizzazione primaria" regolarmente registrato e trascritto; per tale decreto è in corso la pratica di valutazione delle particelle ablate.

Confini: Fg. 67 p.lla 1563, fg. 67 p.lla 1108, fg. 67 p.lla 1327 s.s.a. (per le p.lle 1348, 1346, 1345, 1344, 1347); Fg. 67 p.lla 1209, fg. 67 p.lla 1195, fg. 67 p.lla 1191 (per la p.lla 1455), fg 67 p.lla 883, fg. 67 p.lla 1113, fg. 67 p.lla 886, fg 67 p.lla 886, fg 67 p.lla 1258 (per le p.lle 882 e 1094).

*

DATI CATASTALI

Le unità risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- **foglio di mappa 67 particella 1348,** qualità seminativo, classe 2, superficie 2,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,01 agrario Euro 0,01;
- **foglio di mappa 67 particella 1346,** qualità seminativo, classe 2, superficie 45,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,27 agrario Euro 0,16;
- **foglio di mappa 67 particella 1345,** qualità seminativo, classe 2, superficie 89,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,54 agrario Euro 0,32;
- **foglio di mappa 67 particella 1344,** qualità seminativo, classe 2, superficie 1.411,00 mq, Redditi: dominicale Euro 8,50 agrario Euro 5,10;
- **foglio di mappa 67 particella 1347 (ex p.lla 1107),** qualità seminativo, classe 2, superficie 3,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,02 agrario Euro 0,01;

- **foglio di mappa 67 particella 1455 (ex p.lla 1114),** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 190,00 mq, Redditi: dominicale Euro 1,18 agrario Euro 0,59;
- **foglio di mappa 67 particella 882,** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 1.220,00 mq, Redditi: dominicale Euro 7,56 agrario Euro 3,78;
- **foglio di mappa 67 particella 1094,** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 850,00 mq, Redditi: dominicale Euro 5,27 agrario Euro 2,63;

*

LOTTO "20":

IMMOBILE "G/T" TERRENI

Trattasi di terreni adibiti a sede stradale, in località La Querce, della superficie complessiva di circa 55,00 mq..

Confini: Fg. 67 p.lla 1261, fg 67 p.lla 1109, fg 67 p.lla 1110, s.s.a.

*

DATI CATASTALI

Le unità risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni, Comune di Prato:

- **foglio di mappa 67 particella 1112,** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 25,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,15 agrario Euro 0,08;

- **foglio di mappa 67 particella 1111,** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 5,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,03 agrario Euro 0,02;
- **foglio di mappa 67 particella 1115,** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 17,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,11 agrario Euro 0,05;
- **foglio di mappa 67 particella 1116,** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 8,00 mq, Redditi: dominicale Euro 0,05 agrario Euro 0,02;

*

LOTTO "22":

IMMOBILE I/T

Trattasi di terreno adibito a viabilità, sito in Prato, loc. La Querce, della superficie di circa 85,00 mq.

Confini: Fg. 67 p.lla 835, fg. 67 p.lla 1243, fg. 67 p.lla 1244, s.s.a.

*

DATI CATASTALI

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

- **foglio di mappa 67 particella 373**, qualità area rurale, superficie 85 mq, Annotazione di immobile: AIA CON DIRITTO AL PASSO NUM 374 DEL FOGLIO 67;

*

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 pignoramento, sopra descritti, sono pignorati per la seguente quota di piena proprietà:

LOTTO 1 (IMMOBILE A+B) pignorato per l'intera quota di piena proprietà

LOTTO 2 (IMMOBILE C) pignorato per l'intera quota di piena proprietà

LOTTO 13 (IMMOBILE U) pignorato per l'intera quota di piena proprietà

LOTTO 14 (IMMOBILE A/T) pignorato per la quota di 1/4 di piena proprietà

LOTTO 15 (IMMOBILE B/T) pignorato per la quota di 1/4 di piena proprietà

LOTTO 16 (IMMOBILE C/T) pignorato per la quota di 1/4 di piena proprietà

LOTTO 17 (IMMOBILE D/T) pignorato per la quota di 1/4 di piena proprietà

LOTTO 18 (IMMOBILE E/T) pignorato erroneamente per la quota di 1/4 anziché 1/8 di piena proprietà

LOTTO 19 (IMMOBILE F/T) pignorato per la quota di 1/4 di piena proprietà

LOTTO 20 (IMMOBILE G/T) pignorato per la quota di 1/4 di piena proprietà

LOTTO 22 (IMMOBILE I/T) pignorato per la quota di 1/4 di piena proprietà

*

Dei beni sopra descritto sono stati formati **11 LOTTI**.

Il valore base d'asta dell`intero determinato per il **Lotto 1** è di € 647.500,00= (euro seicentoquarantasettemilacinquecento/00=).

Il valore base d'asta dell`intero determinato per il **Lotto 2** è di € 34.000,00= (euro trentaquattromila/00=).

Il valore base d'asta del **Lotto 13** non è stato determinato in quanto bene non alienabile.

Il valore base d'asta dell`intero determinato per il **Lotto 14** è di € 66.300,00= (euro sessantaseimilatrecento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 1/4 è di € 16.500,00 (euro sedicimilacinquecento/00=)

Il valore base d'asta dell`intero determinato per il **Lotto 15** è di € 85.900,00 = (euro ottantacinquemilanovecento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 1/4 è di € 21.500,00= (euro ventunomilacinquecento/00=).

Il valore base d'asta dell`intero determinato per il **Lotto 16** è di € 3.600,00 = (euro tremilaseicento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 1/4 è di € 900,00 (euro novecento/00=)

Il valore base d'asta dell`intero determinato per il **Lotto 17** è di € 9.800= (euro novemilaottocento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 1/4 è di € 2.500,00= (euro duemilacinquecento/00=)

Il valore base d'asta dell`intero determinato per il **Lotto 18** è di € 1.800,00= (euro milleottocento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorabile di 1/8 è di € 220,00= (euro duecentoventi/00=)

Il valore base d'asta del **Lotto 19** non è stato determinato in quanto costituito da beni espropriati e quindi non alienabili.

Il valore base d'asta del **Lotto 20** è di € 520,00= (euro cinquecentoventi/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 1/4 è di € 130,00= (euro centotrenta/00).

Il valore base d'asta dell'intero determinato per il **Lotto 22** è di € 800,00= (euro ottocento/00=), quindi il valore base d'asta della quota pignorata di 1/4 è di € 200,00= (euro duecento/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 A e B

Alla data del sopralluogo, le unità risultavano occupate irregolarmente dal Sig. Nigro e dalla sua famiglia. Gli immobili erano stati concessi in affitto dai Sigg. srl in virtù di contratto di affitto stipulato in data 27/11/2014, registrato in data 16/12/2014 al n. 6939 mod. 3T, con decorrenza dal 01/12/2014 per una durata contrattuale prevista di 4 anni e conseguente scadenza al 30/11/2018.

IMMOBILE C:

Al momento del sopralluogo l'unità risultava libera e le chiavi nel possesso del figlio del debitore, il Sig. 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:

1) Sui lotti 1 e 2 (Immobili A, B e C) sussiste il vincolo paesaggistico.
2) Con atto Notaio Avv. Emilio BONACA BONAZZI in data 02/08/2012 al n.229142 di R.P., i Sigg.

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 battaglione 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

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."

3) Sul LOTTO 18 (IMMOBILE U) sussiste atto unilaterale d'obbligo edilizio, rogato dal Notaio Andrea Lops del 06/06/2007 Rep. 340869/22858 trascritto in data 28/06/2007 al n. R.P. 5177 per la **cessione gratuita all'A.C.**
4) Sul LOTTO 19 (Immobili F/T) risulta decreto di esproprio P.G. 43261 del 29/09/1992 avente per oggetto "P. di Z. Pizzidimonte – Completamento opere di urbanizzazione primaria" regolarmente registrato e trascritto; per tale decreto è in corso la pratica di valutazione delle particelle ablate.

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 A, B e C

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 1 – IMMOBILE A - B

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Locali Abitazione	142,60 mq	100%	142,60 mq
Terrazzi	9,80 mq.	30%	2,94 mq
Loggia	11,00 mq	30%	3,30 mq
Resede	220,60 mq	10%	22,06 mq
Resede	17,90 mq	2 %	0,36 mq
Vano accessorio diretto (taverna)	78,00 mq.	50%	39,00 mq
Centrale termica	3,00	25%	0,75 mq
Autorimessa	61,00	50%	30,50 mq
Totale superficie commerciale per arrotondamento =			**241,50 mq**

STIMA LOTTO 1

Intera quota ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità immobiliare destinata a civile abitazione oltre autorimessa posta in Prato Via San Bernardino n°43 per quanto riguarda l'abitazione e nc 33 della medesima via per quanto riguarda l'autorimessa;

*

UNITÀ	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE
Abitazione + pertinenze	241,50 mq	3000,00 euro	724.500,00 €
Totale Valore Venale Lotto 1 =			**724.500,00 €**

*

Il **VALORE VENALE DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO 1** e precisamente dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione ed autorimessa poste in Prato, in Via San Bernardino, e precisamente l'abitazione con accesso dal civico 43 e l'autorimessa dalla rampa che si diparte dal nc 33 è stato determinato in € 724.500,00 = (settecentoventiquattromilacinquecento euro /00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 1 DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 10% **a garanzia di eventuali vizi occulti** e detraendo ulteriormente € 4.500,00= di spese necessarie per adeguare/legittimare l'immobile catastalmente e urbanisticamente. Nell'abbattimento del 10% sono comprese altresì eventuali spese da sostenere a

fronte dei vizi lamentati dall`unità soprastante quella oggetto di pignoramento, nonché per l`eventuale adeguamento per il sistema di smaltimento.

*

Valore venale dell`intera quota di piena proprietà del lotto		€.724.500,00=
Vizi occulti	X 0,90	€.652.050,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 4.500,00=	€.647.550,00=
Totale valore base d'asta		€ 647.500,00 (per arrotondamento)

*

**Il VALORE BASE D'ASTA DELL`INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO 1** e precisamente dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione ed autorimessa poste in Prato, in Via San Bernardino, e precisamente l`abitazione con accesso dal civico 43 e l`autorimessa dalla rampa che si diparte dal nc 33, è stato determinato in € 647.500,00= (euro seicentoquarantasettemilacinquecento/00).

*

LOTTO 2 – IMMOBILE C

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Autorimessa	27,00	100%	27,00 mq
		Totale superficie commerciale =	**27,00 mq**

STIMA LOTTO 2

Intera quota ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità immobiliare destinata ad autorimessa posta in Prato Via San Bernardino n°33;

UNITÀ	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE
Autorimessa	27,00 mq	1500 euro	40.500,00 €
Totale Valore Venale Lotto 2 =			**40.500,00 €**

*

Il **VALORE VENALE DELL`INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO 2** e precisamente dell'unità immobiliare destinata ad autorimessa posta in Prato Via San Bernardino, piano seminterrato, con accesso dalla rampa carrabile che si diparte dal nc 33, è stato determinato in € 40.500,00 = (euro quarantamilacinquecento /00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 2 DELL`INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 5% a garanzia di eventuali vizi occulti, detraendo ulteriormente € 4.500,00= di spese necessarie per adeguare/legittimare l'immobile catastalmente e urbanisticamente.

* * * * *

* * *

*

Valore venale dell`intera quota di piena proprietà del lotto		€.40500,00=
Vizi occulti	X 0,95	€.38.475,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 4500,00=	€.33.975,00=
Totale valore base d'asta		€ 34.000,00= (per arrotondamento)

Il VALORE BASE D'ASTA DELL`INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO 2 e precisamente dell'unità immobiliare destinata ad autorimessa posta in Prato Via San Bernardino, piano seminterrato, con accesso dalla rampa carrabile che si diparte dal nc 33, è stato determinato in € 34.000,00= (euro trentaquattromila/00).

*

STIMA LOTTO 13

Quota di 1/1 di piena proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Trattasi di area urbana adibita a sede stradale, della superficie di circa 135,00 mq. Su tale immobile sussiste atto unilaterale d'obbligo edilizio, rogato dal Notaio Andrea Lops del 06/06/2007 Rep. 340869/22858 trascritto in data 28/06/2007 al n. R.P. 5177 per la **cessione gratuita all'A.C.**

Pertanto, per tale unità non si procederà con la stima in quanto bene non alienabile.

*

STIMA LOTTO 14

Quota di 1/4 di piena proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Terreni adibiti a verde con qualche pianta di ulivo, della superficie complessiva di circa 15.590,00 mq, posti in Prato, loc. La Querce.

*

UNITÀ	SUPERFICIE CATASTALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Terreno	15.590 mq	5,00 euro	77.950,00 €	19.487,50 €
Totale Valore Venale Lotto 14 per arrotondamento =			**78.000,00 €**	**€ 19.500,00**

Il **VALORE VENALE DEL LOTTO 14** e precisamente dei terreni adibiti a verde/oliveto posti in Prato, loc La Querce, è stato determinato in € 78.000,00= (euro settantottomila/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 1/4 è stato determinato in € 19.500,00= (euro diciannovemilacinquecento/00).

* * *

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 14

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 15% a garanzia di eventuali vizi occulti,

Valore venale dell`intera quota di piena proprietà del lotto		€.78.000,00=
Vizi occulti	X 0,85	€.66.300,00=

Totale valore base d'asta dell'intero		€ 66.300,00=
Totale valore base d'asta della quota di 1/4 colpita da pignoramento		€ 16.500,00= (per arrotondamento)

Il VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 14 e precisamente dei terreni adibiti a verde/oliveto posti in Prato, loc. La Querce, è stato determinato in € 66.300,00= (euro sessantaseimilatrecento/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 1/4 è stato determinato in € 16.500,00= (euro sedicimilacinquecento/00).

*

STIMA LOTTO 15

Quota di 1/4 di piena proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Terreni adibiti a Uliveto, della superficie di circa 10.110,00 mq, siti in Prato, loc La Querce.

UNITÀ	SUPERFICIE CATASTALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Terreno	10.110,00 mq	10,00 euro	101.100,00 €	25.275,00 €
Totale Valore Venale Lotto 15 per arrotondamento =			**101.000,00 € (per arrotondamento)**	**€ 25.000,00 (per arrotondamento)**

Il **VALORE VENALE DEL LOTTO 15** e precisamente dei terreni adibiti a uliveto posti in Prato, loc La Querce, è stato determinato in € 101.000,00= (euro

centounomila/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 1/4 è stato determinato in € 25.000,00= (euro venticinquemila/00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 15

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 15% a garanzia di eventuali vizi occulti,

*

Valore venale dell`intera quota di piena proprietà del lotto		€.101.000,00=
Vizi occulti	X 0,85	€.85.850,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€ 85.900,00= (per arrotondamento)
Totale valore base d'asta della quota di 1/4 colpita da pignoramento		€ 21.500,00= (per arrotondamento)

*

Il VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 15 e precisamente dei terreni adibiti a uliveto posti in Prato, loc. La Querce, è stato determinato in € 85.900,00= (euro ottantacinquemilanovecento/00). Pertanto il valore della quota pignorata di ¼ è stato determinato in € 21.500,00= (euro ventunomilacinquecento/00).

*

STIMA LOTTO 16

Quota di 1/4 di piena proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Terreni adibiti a strada vicinale, della superficie complessiva di circa 1.270,00 mq.

*

UNITÀ	SUPERFICIE CATASTALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Terreno	1.270,00 mq	3,00 euro	3800,00 €	950,00 €
Totale Valore Venale Lotto 16 per arrotondamento =			**3800,00 €**	**€ 950,00**

*

Il **VALORE VENALE DEL LOTTO 16** e precisamente dei terreni adibiti a strada vicinale posti in Prato, loc La Querce, è stato determinato in € 3.800,00= (euro tremilaottocento/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 1/4 è stato determinato in € 950,00= (euro novecentocinquanta/00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 16

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 5% a garanzia di eventuali vizi occulti,

Valore venale dell`intera quota di piena proprietà del lotto		€.3.800,00=
Vizi occulti	X 0,95	€.3610,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€3.600,00= (per arrotondamento)
Totale valore base d'asta della quota di 1/4 colpita da pignoramento		€ 900,00= (per arrotondamento)

Il VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 16 e precisamente dei terreni adibiti a strada vicinale posti in Prato, loc La Querce, è stato determinato in € 3.600,00 = (euro tremilaseicento /00). Pertanto il valore della quota pignorata di 1/4 è stato determinato in € 900,00 = (euro novecento/00).

*

STIMA LOTTO 17

Quota di 1/4 di piena proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Terreno adibito a verde, della superficie di circa 3.450,00 mq.

*

UNITÀ	SUPERFICIE CATASTALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Terreno	3.450,00 mq	3,00 euro	10.350,00 €	2587,00 €
Totale Valore Venale Lotto 17 per arrotondamento =			**10.350,00 €**	**€2.600,00 (per arrotondamento)**

Il **VALORE VENALE DEL LOTTO 17** e precisamente del terreno adibito a verde posto in Prato, loc. La Querce, è stato determinato in € 10.350,00= (euro diecimilatrecentocinquanta/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 1/4 è stato determinato in € 2.600,00= (euro duemilaseicento/00).

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 17

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 5% a garanzia di eventuali vizi occulti,

Valore venale dell`intera quota di piena proprietà del lotto		€.10.350,00=
Vizi occulti	X 0,95	€.9.832,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€ 9.800,00= (per arrotondamento)
Totale valore base d'asta della quota di 1/4 colpita da pignoramento		€ 2500,00= (per arrotondamento)

Il VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 17 e precisamente dei terreni adibiti a strada vicinale posti in Prato, loc La Querce, è stato determinato in € 9800,00 = (euro novemilaottocento/00). Pertanto il valore della quota pignorata di ¼ è stato determinato in € 2500,00= (euro duemilacinquecento/00).

*

STIMA LOTTO 18

Quota di 1/8 di piena proprietà del debitore, pignorato erroneamente per la quota di 1/4, ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Terreno adibito a strada bianca, della superficie di circa 190,00 mq.

UNITÀ	SUPERFICIE CATASTALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PROPRIETA' DEBITORE
Terreno	190,00 mq	10,00 euro	1900,00 €	237,50 €
Totale Valore Venale Lotto 18 per arrotondamento =			**1900,00 €**	**€ 240,00 (per arrotondamento)**

Il **VALORE VENALE DEL LOTTO 18** e precisamente del terreno adibito a strada bianca posto in Prato, loc La Querce, è stato determinato in € 1.900,00= (euro millenovecento/00). Pertanto il valore della quota di proprietà del debitore di 1/8 è stato determinato in € 240,00= (euro duecentoquaranta/00).

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 18

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 5% a garanzia di eventuali vizi occulti,

Valore venale dell`intera quota di piena proprietà del lotto		€.1.900,00=
Vizi occulti	X 0,95	€.1.800,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€ 1.800,00=
Totale valore base d'asta della quota di 1/8 colpita da pignoramento		€ 220,00= (per arrotondamento)

*

Il VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 18 e precisamente del terreno adibito a strada bianca posto in Prato, loc La Querce, è stato determinato in € 1.800,00= (euro milleottocento/00). Pertanto il valore della quota pignorabile di 1/8 è stato determinato in € 220,00= (euro duecentoventi/00).

*

STIMA LOTTO 19

Quota di 1/4 di piena proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Trattasi di terreni adibiti a sede stradale, **espropriati** con decreto di esproprio P.G. 43261 del 29/09/1992 avente per oggetto "P. di Z. Pizzidimonte – Completamento opere di urbanizzazione primaria" regolarmente registrato e trascritto; per tale decreto è in corso la pratica di valutazione delle particelle ablate.

Per quanto sopra non si procederà alla stima del presente Lotto in quanto beni non alienabili.

*

STIMA LOTTO 20

Quota di 1/4 di piena proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Terreni adibiti a sede stradale, della superficie complessiva di circa 55,00 mq.

*

UNITÀ	SUPERFICIE CATASTALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Terreno	55,00 mq	10,00 euro	550,00 €	137,50 €
Totale Valore Venale Lotto 20 per arrotondamento =			**550,00 €**	**€ 137,00**

Il **VALORE VENALE DEL LOTTO 20** e precisamente di terreni adibiti a sede stradale posto in Prato, loc La Querce, è stato determinato in € 550,00= (euro cinquecentocinquanta/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 1/4 è stato determinato in € 137,00= (euro centotrentasette/00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 20

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 5% a garanzia di eventuali vizi occulti,

*

Valore venale dell`intera quota di piena proprietà del lotto		€.550,00=
Vizi occulti	X 0,95	€. 522,50=
Totale valore base d'asta dell'intero		€520,00= (per arrotondamento)
Totale valore base d'asta della quota di 1/4 colpita da pignoramento		€ 130,00= (per arrotondamento)

Il VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 20 e precisamente di terreni adibiti a sede stradale posto in Prato, loc La Querce, è stato determinato in € 520,00= (euro cinquecentoventi/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 1/4 è stato determinato in € 130,00= (euro centotrenta/00).

* * *

*

STIMA LOTTO 22

Quota di 1/4 di piena proprietà ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Trattasi di terreno adibito a viabilità, della superficie di circa 85,00 mq.

UNITÀ	SUPERFICIE CATASTALE TOTALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE INTERA QUOTA	VALORE VENALE QUOTA PIGNORATA
Terreno	85,00 mq	10,00 euro	850,00 €	212,00 €
Totale Valore Venale Lotto 22 per arrotondamento =			**850,00 €**	**€ 210,00**

Il **VALORE VENALE DEL LOTTO 22** e precisamente del terreno adibito a strada bianca posto in Prato, loc La Querce, è stato determinato in € 850,00= (euro ottocentocinquanta /00). Pertanto il valore della quota pignorata di 1/4 è stato determinato in € 210,00= (euro duecentodieci/00).

*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 22

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 5% a garanzia di eventuali vizi occulti,

*

Valore venale dell`intera quota di piena proprietà del lotto		€.850,00=
Vizi occulti	X 0,95	€. 807,00=
Totale valore base d'asta dell'intero		€800,00= (per arrotondamento)
Totale valore base d'asta della quota di 1/4 colpita da pignoramento		€ 200,00= (per arrotondamento)

Il VALORE BASE D'ASTA DEL LOTTO 22 e precisamente del terreno adibito a strada bianca posto in Prato, loc La Querce, è stato determinato in € 800,00= (euro ottocento/00). Pertanto il valore della quota pignorata di 1/4 è stato determinato in € 200,00= (euro duecento/00).

*

15° QUESITO "*inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;* ''

La sottoscritta Geometra Martina Branchetti, in data 04 agosto 2023, trasmetteva la sua perizia di stima, tramite pec all`Avvocato procedente, agli avvocati intervenuti, al custode giudiziario e ai debitori, assegnando alle parti la data del 11 settembre 2023 come termine massimo per far pervenire presso la sottoscritta note di osservazione all'elaborato trasmesso.

Ad oggi, il sottoscritto perito stimatore non ha ricevuto note di osservazione all`elaborato trasmesso.

*

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 A – LOTTO 1: APE PG 150808 del 04/11/2014. L'unità risulta classificata nella classe energetica E ed ha un indice di prestazione energetica globale di 107.3 kWh/mq anno.

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

*

Il tutto ad evasione dell`incarico ricevuto.

Poggio a Caiano lì, 16.10.2024 Geom. Martina Branchetti

ALLEGATI:

Documentazione Fotografica;

Planimetrie catastali;

Estratti di mappa;

Elaborato planimetrico;

Visure catastali:

Visure ipotecarie;

Atti di provenienza;

Estratto di Piano Operativo e riepilogo normativa;

Atti abilitativi reperiti presso gli uffici comunali di Prato;

Certificato di residenza debitori;

Certificati di destinazione urbanistica;

Contratto d'affitto.