

Chiara Santi
architetto

TRIBUNALE DI PRATO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE: DOTT. CAPANNA ENRICO
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G. 22/2023

DATA ISCRIZIONE: 02 Marzo 2023

DATA UDIENZA: 12 Ottobre 2023 ore 11.00

PROSSIMA UDIENZA: 14 Dicembre 2023 ore 12.30

CREDITORE: AMCO Asset Management Company S.P.A. Via Santa Brigida, nc. 39 – 80132 Napoli - codice fiscale: 05828330638 – presso **Prof. Avv. Bruno Inzitari** (Cod. fisc. NZTBRN48L24B354F) del Foro di Milano, con domicilio eletto presso lo studio dell'**Avv. Giulia Benevieri Innocenti** (Cod. fisc. BNVGLI86E61D403W) in Prato, Via Fra' Bartolomeo n. 38/B, con dichiarazione di volere ricevere le comunicazioni e notificazioni agli indirizzi PEC: brunoinzitari@milano.pecavvocati.it - giuliabenevieri.innocenti@pec.avvocati.prato.it e al fax 02.76021025.

██
██
██
██

CUSTODE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE: ISVEG di Prato - Via f.lli Giachetti, 35 - 59100 PRATO (PO) - pratoimmobiliari@isveg.it

INTEGRAZIONE A PERIZIA DI CTU COME DA VERBALE D'UDIENZA DEL 12/10/2023

La sottoscritta Architetto Chiara Santi, con studio in Prato, Via Francesco Ferrucci, nc. 69 int. 3, a seguito di verbale d'udienza del 12 Ottobre 2023 in base a quanto richiesto dal Giudice integra con la presente la perizia di CTU.

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e6f2dfb8

Chiara Santi
architetto

RISPOSTA AI QUESITI – (riferimento all'elenco dei compiti dell'Esperto ex art. 569

C.P.C)

1) **Precisazioni sulla descrizione del ventennio ante pignoramento**

La Certificazione Notarile Attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (ai sensi della L.302/98) a cura del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo datata 11/04/2023 riportante l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nel ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento allegata al PCT riporta quanto segue.

Nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, l'immobile riportato nel NCEU al **Foglio 3 particella 307 subalterno 502** è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Lops Andrea del 20 Dicembre 2004 repertorio n. 312450/18060 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 24 Dicembre 2004 al numero di registro generale 17083 e numero di registro particolare 9500 da Immobiliare Tavianella S.a.s. di Bellucci Mario & C. con sede in Vaiano (PO), C.F. 01716520976 per i diritti pari a

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e612dfb8



Chiara Santi
architetto

1/1 di piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Vernio (PO) di cui alla
procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **A Immobiliare Tavianella S.a.s. di Bellucci Mario e C.** con sede in Vaiano (PO),
C.F. 01716520976 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al
NCEU **Foglio 3 particella 307 subalterno 2, Foglio 3 particella 307 subalterno 1,**
soppressi che generano l'immobile di cui alla presente procedura, sono
pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Galdo
Gennaro del 25 gennaio 2001 repertorio n. 80437 e trascritto presso l'Ufficio
Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 6 Febbraio 2001 al numero di
registro generale 1395 (Allegato A1) e numero di registro particolare 824 da
Franchi Vinicio nato a Prato in data 23 Marzo 1930, C.F. FRNVNC30C23G999P per
i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli
immobili siti in Comune di Vernio di cui alla procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle presenti
formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** atto tribunale di Firenze del
17 maggio 2001 repertorio n. 5429 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità
Immobiliare di Prato in data 25 settembre 2001 al numero generale 10853 e al
numero particolare 6270 a favore di Massa Dei Creditori Del Fallimento
Gruppo I.f.s. Srl con sede Bagno A Ripoli (FI) C.fisc. 02178950487, a carico di
Gruppo I.f.s. srl con sede in Bagno a Ripoli (FI) cod. fisc. 02178950487 per i diritti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e612dfb8



Chiara Santi
architetto

pari a 1/1 di piena proprietà sui beni riportati al NCEU al foglio 3 particella 307, subalterni 1 e 2 (Allegato A2).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio Lops Andrea repertorio n. 312451 stipulato in data 20 Dicembre 2004 ed iscritta presso gli Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Prato (PO) in data 24 Dicembre 2004 al numero registro generale 17089 e numero particolare 4519 a favore della Banca Toscana S.p.a. con sede in Firenze, cod. fisc. 05272250480, domicilio ipotecario eletto in Prato, Viale Montegrappa, nc. 278/c, per capitale di €. 150.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di €. 300.000,00, durata 30 anni, a carico [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà su immobile riportato al NCEU del Comune di Vernio al foglio 3 particella 307 sub. 502 (Allegato B).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare** atto Uff. Giud. Unep Presso il Tribunale di Prato del 6 Febbraio 2023 repertorio n. 246 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Prato (PO) in data 17 Marzo 2023 al numero generale 3058 e al numero particolare 2149 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli, cod. fisc. 05828330638 a carico di [REDACTED]
[REDACTED] i diritti pari a ½ di piena proprietà, [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e612dfb8



Chiara Santi
architetto

L'immobile foglio 3 particella 307 sub. 502 risulta variato in Via dell'Appennino n. 218, in base alla nota di variazione del 13.09.2004 in atti dal 13.09.2004 (n.4133.1/2004).

L'immobile foglio 3 particella 307 sub. 502 risulta variato in Via dell'Appennino n. 218, in base alla nota di variazione toponomastica del 11.11.2022 in atti dal 11.11.2022 (n. 045401/2022).

L'immobile foglio 3 particella 307 sub. 502 risulta variato in Via dell'Appennino n. 218, A/3 – appartamento di tipo economico, rendita 371,85 Euro in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015.

Si precisa che: L'immobile riportato al NCEU al foglio 3 particella 307 sub. 502 deriva dalla soppressione ed unione degli immobili riportati al NCEU al Foglio 3 particella 307 subalterno 1 e nel NCEU al foglio 3 particella 307 subalterno 2.

2) Stato di occupazione dell'immobile pignorato. Acquisizione del titolo legittimante il possesso e valutazione dello stesso in riferimento alla procedura

La sottoscritta ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Prato, con il funzionario competente e a seguito di istanza depositata, la ricerca di contratti di affitto o di comodati d'uso riferiti all'unità immobiliare oggetto dell'Atto di Pignoramento e di proprietà dell'Esecutata; risulta essere presente un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo registrato con prot. 10719 del 6/12/2013 tra gli esecutati [redacted] la [redacted] (Allegato D).

Come riportato nel verbale di accesso del Custode, l'unità immobiliare risulta attualmente occupata dalla [redacted].

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bce445bc70437e6f2dfb8



Chiara Santi
architetto

In merito al canone di locazione pattuito in 250,00€/mensili si rileva la sua non congruità. Ho verificato la 'non congruità' del canone di locazione utilizzando due metodi e comparandone i valori di poco differenti.

Metodo di calcolo 1- Il primo metodo è stato effettuato partendo dall'analisi della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione, relative alla zona in esame, fornisce, in riferimento al primo semestre 2023 (ultimo periodo pubblicato) per gli immobili civile abitazione, quali quello oggetto della procedura, valori espressi in €/mq compresi nella forbice tra 2,70 €/mq e 3,80 €/mq (Allegato E). Tale quotazione, specifica, è riferita a immobili di tipo civile abitazione in 'normale' stato di conservazione e il periodo di riferimento è il primo semestre 2023.

Stimando una media tra 2,70 €/mq e 3,80 €/mq il valore al mq da moltiplicare per la superficie risulta il seguente:

$(2,70 \text{ €/mq} + 3,80 \text{ €/mq})/2 = 3,25 \text{ €/mq}$ considerata l'area, lo stato manutentivo e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si arrotonda in difetto per l'immobile oggetto della procedura a **3,00 €/mq**

Superficie lorda commerciale del bene= 125,40 Mq

Valore di locazione secondo la banca dati OMI = $125,40 \text{ mq} * 3,00 \text{ €/mq} = \mathbf{376,20 \text{ €}}$

Metodo di calcolo 2 - Esiste inoltre un metodo stabilito dall'Agenzia delle Entrate per calcolare un canone di affitto minimo per non subire un accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate e che considera il valore della locazione sul valore catastale dell'immobile. Tale valore si ottiene partendo dalla rendita catastale

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Chiara Santi
architetto

moltiplicata per i coefficienti di rivalutazione (prima 1,05 e poi 110), si ottiene così il valore catastale dell'immobile il cui 10% è la cifra minima del canone di locazione da prendere a riferimento per stabile un congruo (minimo) canone di locazione per non subire accertamenti ai fini dell'imposta del registro.

Rc (rendita catastale) = 371,85 €

K (coeff. di rivalutazione per la categoria A/2) = 1,05

K1 = 110 (coefficiente moltiplicatore da applicare alla rendita per determinare il valore catastale)

Valore di locazione mensile = $10\% \cdot [(Rc \cdot 1,05) \cdot 110] / 12$ (mesi) = **357,90 €**

Concludendo, il corretto valore di locazione è compreso tra 376,20 €/mese e 357,90 €/mese, si può pertanto asserire che il valore della locazione del contratto in essere non è congruo.

Con la presente integrazione, la sottoscritta ritiene concluso l'incarico affidatogli.

Prato, il 22/10/2023

In C.T.U.

Arch. Chiara Santi

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e6f2dfb8



Chiara Santi
architetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI:

- Allegato A1 – Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Galdo Gennaro del 25 gennaio 2001 repertorio n. 80437;
- Allegato A2 – Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento atto Tribunale di Firenze del 17 maggio 2001 repertorio n. 5429;
- Allegato B - Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario - ;
- Allegato C - Verbale di Pignoramento Immobiliare notificato il 6 Febbraio 2023;
- Allegato D – Contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 06/12/2013 con n. 10719;
- Allegato E – Valori Omi per la zona in esame primo semestre 2023.
-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdee445bc70437e6f2dfb8



Chiara Santi
architetto

seguito del tema evidenziato dal Professionista Delegato alla vendita Avv.to Bottari
Laura con perizia depositata il 17 Gennaio 2024.



Preciso, pertanto, che la trascrizione di fallimento del 25/09/1998 di atto di compravendita del Gruppo I.f.s. srl **non risulta essere un vincolo pregiudizievole per la vendita del bene in esecuzione**, dal momento che, non essendosi avverata la condizione sospensiva cui era sottoposto il bene a seguito dell'atto di compravendita del 16/09/1998; il Gruppo I.f.s. srl non è mai divenuto proprietario del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva.



Nel verbale di udienza del 12/03/2024 Il Giudice specifica che non è competenza del GE provvedere alla rimozione della trascrizione e illustra la possibilità di procedere alla cancellazione presso il Giudice Fallimentare.

Come richiesto in sede di udienza sto provvedendo a reperire la copia originale autenticata dell'atto di Compravendita del Notaio Galdo Gennaro del 25.1.2001 rep 80437 trascritto il 6.2.2001 reg gen 1395 part. 824 da Franchi Vinicio a Immobiliare Tavianella, appena ricevo copia autenticata la deposito nel fascicolo.



Con la presente nota di chiarimento, la sottoscritta ritiene concluso l'incarico affidatogli.

Prato, il 14/03/2024

In C.T.U.

Arch. Chiara Santi



Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

