

TRIBUNALE DI PRATO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
GIUDICE: dott.ssa Stefania Bruno



2 agosto 2021, Prato

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 139/2020

Procedimento promosso da Juliet SPA

contro xxxxx Srl

Immobili:



1. Laboratorio-Deposito posto in Prato, via Adriano Zarini 316, catastalmente identificato al Comune di Prato Foglio di Mappa 63, particella 176, subalterno 500.
2. Magazzino-Deposito posto in Prato, via Adriano Zarini 316, catastalmente identificato al Comune di Prato Foglio di Mappa 63, particella 176, subalterno 501.
3. Laboratorio-Deposito posto in Prato, via Bertini 3, catastalmente identificato al Comune di Prato Foglio di Mappa 63, particella 176, subalterno 503.

C.T.U Arch. Marzia De Marzi

via Del Carmine 9, – 59100 Prato – tel 0574 604969

e-mail: marziademarzi@gmail.com – pec: marzia.demarzi@archiworldpec.it



Nomina: nomina del 19 aprile 2019

Ulteriore chiarimento disposto dal Giudice: 30/07/2021

Prossima Udiienza: 28 settembre 2021

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Relazione

RGE 139-2020



La sottoscritta arch. Marzia De Marzi, nata a Castiglione dei Pepoli (BO) il 16 febbraio 1964, con studio in Prato, via Del Carmine n. 9 in data 19 aprile 2021 veniva nominata esperto, nella procedura di cui all'oggetto ed in data 20 aprile 2021 comunicava con deposito in pct l'accettazione dell'incarico.



## Inizio operazioni peritali e sopralluoghi

Io sottoscritta arch. Marzia De Marzi, stabilivo in concerto con il Custode nominato dott. Luca Santini l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 3 maggio 2021 inviando comunicazione scritta per raccomandata a/r ai soggetti eseguiti e per pec a tutti i soggetti interessati in data 21 aprile 2021 **(AI11)**.

Il 3 maggio 2021, è stato possibile visionare insieme al custode i due immobili posti in Prato, via Adriano Zarini 316 e l'immobile posto in via Giovanni Bertini, 3. Il dott. Luca Santini ha redatto il verbale **(AI12)**.

In data 9 luglio 2021, mi recavo sul posto con il sig. xxxxxxxx per accedere al suo archivio che si trova nell'immobile con accesso da via Bertini 3. Nell'occasione prendevo nuovamente visione di tutti e tre gli immobili.

In data 22/07/2021 mi recavo presso gli immobili insieme al Custode per verificare l'avvenuta liberazione degli stessi ed osservare accuratamente le infiltrazioni. **(AI129)**

Ho compiuto inoltre le ricerche necessarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, l'Ufficio del Territorio di Prato, presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Prato e presso l'Archivio Notarile di Firenze, reperendo tutti i dati utili per rispondere ai quesiti posti dal G.E.



*1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.*

*(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante 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 depositati, 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; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti.*

#### RISPOSTA 1

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- Certificazione Notarile ai sensi della Legge 302/1998 sostitutiva della certificazione ipotecaria ventennale relativa agli immobili posti nel Comune di Prato, Foglio di mappa 63, particella 176 sub 500, particella 176 sub 501, particella 176 sub 503.

E' stata acquisita la seguente documentazione perché mancante:

- visure storiche catastali **(AII3)**
- Planimetrie catastali **(AII4)**
- Elaborato planimetrico con elenco dei subalterni **(AII5)**
- Estratto di mappa **(AII6)**

Sulla base della documentazione in atti questo l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione contro** del 10/02/2004 – n 1817/465 – Notaio Lops Andrea sede Prato - ipoteca volontaria da concessione di apertura di credito del 30/01/2004 Numero Repertorio 99525 a favore di Cariprato, - Cassa di risparmio di Prato Spa con sede in Prato codice fiscale 00515340974 contro xxxxxxxx xxxxxxxx Srl con Sede in Prato codice fiscale 01908990979
- **Iscrizione contro** del 26/01/2009 – n 824/114 – Notaio Lops Andrea sede Prato - ipoteca volontaria da concessione di apertura di credito del 20/01/2009 Numero Repertorio 345267/25772 a favore di Cariprato, - Cassa di risparmio di Prato Spa con sede in Prato codice fiscale 00515340974 contro xxxxxxxx xxxxxxxx Srl con Sede in Prato codice fiscale 01908990979
- **Trascrizione contro** del 23/12/2020 – n 13925/9214 Registro Particolare 2822 Registro Generale 3958 – Pubblico Ufficiale, Ufficiale Giudiziario CF 84008990487 - Repertorio 2144 del 03/12/2020 - verbale di pignoramento immobili a favore di siena npl 2018 srl sede Roma codice fiscale 14535321005



E' stata acquisita la seguente documentazione perché mancante:

Atto di provenienza a xxxxx Srl - Scissione **(AII7)**

Atto di Provenienza ad xxxxxxx Srl **(AII8)**

Atto di provenienza Ultraventennale **(AII9)**



Atto di provenienza a xxxxx Srl:

Alla Società xxxxx Srl gli immobili sono pervenuti con Atto di Scissione del 26/10/2010 Repertorio 348681/28331 – Notaio Lops Andrea in Prato – Trascritto il 04/11/2010 n. 11476/6807 della xxxxxxx Srl con sede in Prato codice fiscale 01908990979

Atto di provenienza ad xxxxxxx Srl:

Alla Società xxxxxxx Srl gli immobili sono pervenuti con Atto di Compravendita del 30/01/2004 Repertorio 299524/16563 – Notaio Lops Andrea in Prato – Trascritto il 10/02/2004 n. 1815/1112

Atto di provenienza ultraventennale:

E' stato acquisito l'Atto di Provenienza Ultraventennale, Atto di Compravendita del 19/06/2001, Repertorio 13495, Raccolta 6161 - Notaio Franco Bernardini in Prato – trascritto il 21/06/2001 n. 7445/4382 e Registrato a Prato il 26/06/2001 al n 858.

I dati catastali dell'immobile corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## QUESITO 2

*2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò 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.);*



## RISPOSTA 2

### **LOTTO 1 – Laboratorio/deposito**

E' un laboratorio/deposito con destinazione d'uso artigianale posto in Prato, via Adriano Zarini 316, catastalmente identificato al Comune di Prato Foglio di Mappa 63, particella 176, subalterno 500.

L'immobile è posto al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio condominiale e si presenta come un grande vano aperto di circa mq 325, dotato di spogliatoio con doccia e wc oltre a ripostiglio sottoscala. Sul lato opposto all'ingresso è presente una scala 'morta' in quanto è stata murata la porzione di solaio soprastante.

L'ingresso all'immobile è il primo sulla destra da spazio a comune con il Lotto 2 e vi si accede attraverso portone inserito alla fine della rampa posta al civico 316 di via Zarini sempre a comune con il Lotto 2. Tali spazi a comune sono identificati al Foglio di mappa 63, particella 176, sub 504 come bene a comune non censibile.

Queste le principali caratteristiche dell'immobile:

- il pavimento è in gres rosso di piccolo formato;
- le pareti intonacate a civile e verniciate bianche;
- Lo spogliatoio, il bagno e la doccia sono rivestiti in piastrelle di ceramica bianche;
- Il portone d'ingresso di tipo industriale è in ferro e vetro opaco, scorrevole e carrabile;
- gli infissi esterni sono in metallo di tipo industriale, nessuna tenuta termica, vetri opachi;
- le porte interne in legno tamburato;
- non è presente impianto di riscaldamento, né di condizionamento;
- L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico esterno.
- L'acqua calda è prodotta con boiler elettrico del quale non è stato possibile verificare il funzionamento.

Complessivamente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, fatta eccezione per le porzioni di pareti poste a contatto con la rampa dove è presente umidità da infiltrazione.



Infatti nella zona spogliatoio bagno e nel ripostiglio sotto-rampa sono presenti fenomeni di infiltrazione in gran parte provenienti dalla soprastante rampa bene in comune con l'immobile di cui al Lotto 2. Non è escluso che parte delle infiltrazioni possano arrivare dai soprastanti giardini di altre proprietà così come dalle tubazioni visibili nell'intradosso dei solai appartenenti al condominio o comunque alle unità immobiliari soprastanti.

L'immobile, benché seminterrato, risulta ben illuminato ed arieggiato con un'altezza interna di cm 350.

### **LOTTO 2 – Magazzino/Deposito**

E' un magazzino/deposito con destinazione d'uso artigianale posto in Prato, via Adriano Zarini 316, catastralmente identificato al Comune di Prato Foglio di Mappa 63, particella 176, subalterno 501.

L'immobile è posto al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio condominiale e si presenta come un grande vano aperto di circa mq 430 con spogliatoio e due wc.

L'ingresso all'immobile è il secondo sulla destra da spazio a comune con l'immobile di cui al Lotto 1 e vi si accede attraverso portone inserito alla fine della rampa posta al civico 316 di via Zarini sempre a comune con il Lotto 1. Tali spazi a comune sono identificati al Foglio di mappa 63, particella 176, sub 504 come bene a comune non censibile.

Queste le principali caratteristiche dell'immobile:

- il pavimento è in gres rosso di piccolo formato;
- le pareti intonacate a civile e verniciate bianche;
- Lo spogliatoio ed i bagni sono rivestiti in piastrelle di ceramica bianche;
- Il portone d'ingresso di tipo industriale è in ferro e vetro opaco, carrabile e dotato di passo d'uomo;
- gli infissi esterni sono in metallo di tipo industriale, nessuna tenuta termica, vetri opachi;
- le porte interne in legno tamburato;
- non è presente impianto di riscaldamento, né di condizionamento;
- L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico esterno.
- L'acqua calda è prodotta con boiler elettrico del quale non è stato possibile verificare il funzionamento.



Internamente al magazzino, nell'intradosso dei solai sono visibili diverse tubazioni (scarichi ed altro) appartenenti al condominio.

Le finestre sono alte e poste su un'unica parete. L'ambiente risulta ben illuminato.

Complessivamente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, fatta eccezione per la parete (quella dove sono posizionate le finestre) posta a contatto con giardini di proprietà privata nell'ambito del medesimo condominio, dove sono presenti fenomeni di infiltrazione.

### **LOTTO 3 – Laboratorio/deposito**

E' un laboratorio/deposito con destinazione d'uso artigianale posto in Prato, via Giovanni Bertini 3, catastalmente identificato al Comune di Prato Foglio di Mappa 63, particella 176, subalterno 503.

L'unità immobiliare ha destinazione d'uso artigianale, è posta al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio condominiale e si presenta come un grande vano aperto di circa mq 428 con spogliatoio, due wc e sotto-rampa.

L'ingresso all'immobile è a sinistra da spazio a comune con immobile di altra proprietà e vi si accede attraverso portone inserito alla fine della rampa posta al civico 3 di via Bertini. Tali spazi a comune sono identificati al Foglio di mappa 63, particella 176, sub 504 come bene a comune non censibile.

Queste le principali caratteristiche dell'immobile:

- il pavimento è in gres rosso di piccolo formato;
- le pareti intonacate a civile e verniciate bianche;
- Lo spogliatoio ed i bagni sono rivestiti in piastrelle di ceramica bianche;
- Il portone d'ingresso di tipo industriale è in ferro e vetro opaco, carrabile e dotato di passo d'uomo;
- gli infissi esterni sono in metallo di tipo industriale, nessuna tenuta termica, vetri opachi;
- le porte interne in legno tamburato;
- non è presente impianto di riscaldamento, né di condizionamento;
- L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico esterno.
- L'acqua calda è prodotta con boiler elettrico del quale non è stato possibile verificare il funzionamento.



Internamente al magazzino, nell'intradosso dei solai sono visibili diverse tubazioni (scarichi ed altro) appartenenti al condominio.

Le finestre sono alte e poste su tre pareti tali da garantire una ventilazione contrapposta e trasversale.

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, fatta eccezione per una porzione di solaio che risulta sfondellato a causa di una serie di infiltrazioni ben visibili in tutto il suo intradosso.

Risulta abbastanza evidente che le cause non siano riconducibili a problemi propri del fondo ma siano da ricercarsi nelle soprastanti porzioni d'immobile che afferiscono a proprietà condominiali sia private che comuni.

A tal proposito l'amministratore condominiale ha dato incarico ad un proprio tecnico di fiducia ing. Emiliano Bonini di redigere una relazione che si provvede ad allegare alla presente. **(AII10)**

L'ing Bonini valuta che l'area interessata sia circa mq 80 e che il costo di l'intervento sia circa € 300,00-350,00/mq per un totale di € 24'000,00-28'000,00. Nella relazione si specifica che il danno ha un carattere prevalentemente occulto e non si possono escludere ulteriori costi legati a complicazioni tecniche che possono emergere ed essere verificate solo durante l'esecuzione dei lavori.

Secondo l'ing. Bonini, prima di procedere con i lavori è necessario che l'area venga messa in sicurezza e puntellata.

**Disposizione del GE in data 30/07/2021 sulla richiesta di presa di  
posizione del perito estimatore in relazione  
ai chiarimenti richiesti dal custode dott. Luca Santini (AII32)**

premesso quanto segue

- il 3 maggio 2021 – ho effettuato il sopralluogo con il custode, dott. Luca Santini congiuntamente al sig. xxxxxxx, al suo legale avv. Andrea Cautillo e ad un mio collaboratore di studio, durante il quale è stato possibile prendere visione della presenza delle infiltrazioni;
- il 22 giugno 2021 – ho ricevuto una pec dall'avv. Gabriele Tempestini incaricato dal condominio 'Pontello' di fornirmi la documentazione condominiale e che allegava relazione tecnica redatta per conto del condominio dall'ing. Emiliano





Bonini circa le infiltrazioni che interessavano l'immobile da me individuato come lotto 3. La relazione ha data 10 maggio 2021;

- il 24 giugno 2021 – ricevevo per pec richiesta da parte del custode circa la necessità **“....di un tuo parere scritto in ordine agli interventi prospettati dall'ing. Bonini”**;

- il 9 luglio 2021 – mi recavo sul posto con il sig. xxxxxxx per accedere al suo archivio che si trova nell'immobile oggetto delle infiltrazioni ed osservavo con più accuratezza le stesse anche alla luce della specifica relazione dell'ing. Bonini;

- il 19 luglio 2021 – trasmettevo la Bozza di Relazione di cui alla procedura in oggetto, individuando in maniera univoca che le infiltrazioni che avevano procurato dei danni riguardavano l'immobile di cui al Lotto 3 e cercando di rispondere a quanto richiesto;

- il 22 luglio 2021 ore 10:07 – ricevevo per pec osservazione dal custode circa il mio elaborato peritale e nello specifico si richiedeva a chiarimento quanto segue: **“La invito pertanto a trasmettere appena possibile il parere già richiestoLe con mia pec del 24/06/2021.**

**Quanto sopra al fine di fornire agli organi della procedura i necessari elementi per l'adozione delle misure a salvaguardia dell'integrità del bene pignorato da lei identificato quale 'Lotto 3',**

**“Le chiedo infine di confermarmi per iscritto che gli altri beni pignorati NON necessitano di interventi finalizzati alla conservazione della relativa integrità”**

- il 22 luglio 2021 ore 16:00 – mi recavo nuovamente sul posto con il custode per verificare congiuntamente sia lo stato di occupazione degli immobili sia le condizioni legate alle infiltrazioni evidenziate. Era presente il sig. xxxxxxx. In quella sede consigliavo la messa in sicurezza delle parti dell'immobile che presentavano solai sfondellati come da indicazioni dell'ing. Bonini. Facevo presente che una risposta puntuale a quanto da lui richiesto necessitava di una indagine ampia ed approfondita.

- il 23 luglio 2021 – il custode inviava all'amministratore una pec nella quale si chiedeva quali fossero **“gli interventi di messa in sicurezza da Lei adottati o di imminente attuazione a salvaguardia della conservazione dell'integrità dell'immobile predetto”**

- il 30 luglio 2021 – a seguito di istanza inoltrata dal custode il 29/06/2021, relativamente **“....all'adozione dei necessari provvedimenti per la migliore conservazione dell'immobile pignorato...”**, il Giudice delle Esecuzioni risponde



quanto segue: *“il GE visto, dispone che il perito stimatore prenda posizione su tale questione nella propria relazione e riserva di provvedere in udienza.”*

Si risponde a chiarimento:

in relazione al **LOTTO 1 – Laboratorio/deposito** con destinazione d'uso artigianale, catastalmente identificato al Comune di Prato Foglio di Mappa 63, particella 176, subalterno 500, si conferma quanto scritto in relazione.

Alla richiesta di chiarimento rispondo quanto segue:

Le infiltrazioni sopra descritte, NON hanno inciso sull'integrità del bene pignorato, se riferite alla data odierna. Il perdurare della situazione, senza gli opportuni interventi, potrebbe incidere sulla sua integrità.

In relazione al **LOTTO 2 – Magazzino/Deposito** con destinazione d'uso artigianale, posto in Prato, via Adriano Zarini 316, catastalmente identificato al Comune di Prato Foglio di Mappa 63, particella 176, subalterno 501, si conferma quanto scritto in relazione.

Alla richiesta di chiarimento rispondo quanto segue:

Le infiltrazioni sopra descritte, NON hanno inciso sull'integrità del bene pignorato, se riferite alla data odierna. Il perdurare della situazione, senza gli opportuni interventi, potrebbe incidere sulla sua integrità.

In relazione al **LOTTO 3 – Laboratorio/deposito** con destinazione d'uso artigianale posto in Prato, via Giovanni Bertini 3, catastalmente identificato al Comune di Prato Foglio di Mappa 63, particella 176, subalterno 503, si conferma quanto scritto in relazione.

Alla richiesta di chiarimento rispondo quanto segue:

- in ordine alla relazione dell'ing. Bonini basata come evidenziato nella stessa su 'un giudizio sintetico a vista' è mio parere che il danno sia stato adeguatamente descritto ed altrettanto adeguatamente individuata la motivazione del danno nella 'copiosa infiltrazione d'acqua all'interno delle strutture'. A seguito di ciò l'ing Bonini suggerisce di intervenire con questa sequenza:

1. interdire l'accesso all'area sottostante la porzione di solaio degradata;
2. eliminare gli elementi di possibile distacco, puntellare la parte sottostante, interdire il passaggio carrabile in quella soprastante;
3. risolvere le cause che provocano le infiltrazioni;



#### 4. ripristinare e consolidare.

Le fasi descritte nella relazione sono a mio parere corrette.

Come già detto i solai risultano sfondellati (ovvero risulta lesionata la parte di laterizio nell'intradosso del solaio che si è staccata) e l'intonaco risulta mancante in diverse porzioni. E' molto probabile che ulteriori porzioni di laterizio o di intonaco possano staccarsi e cadere a terra.

Si specifica che per individuare con certezza la causa delle infiltrazioni sarebbe necessario poter accedere a tutte le parti private e condominiali soprastanti ed avere la possibilità di effettuare una ricerca delle cause anche attraverso azioni invasive.

Una volta individuata la causa, sarà possibile anche stabilire le responsabilità economiche dei soggetti interessati, per le relative quote di proprietà (tra cui potrebbe figurare anche xxxxx Srl). In questo momento possiamo solo osservare che l'infiltrazione proviene dall'alto pertanto nella mia valutazione finale, non ho detratto dal valore dell'immobile la cifra stimata per la risoluzione del problema.

Per rispondere alla domanda di chiarimento del Custode che recita: ***“La invito pertanto a trasmettere appena possibile il parere già richiestoLe con mia pec del 24/06/2021.***

***Quanto sopra al fine di fornire agli organi della procedura i necessari elementi per l'adozione delle misure a salvaguardia dell'integrità del bene pignorato da lei identificato quale 'Lotto 3',*** chiarisco che non sono in grado di rispondere compiutamente circa le misure di salvaguardia dell'integrità del bene, in quanto non dispongo degli elementi di indagine necessari, ma che mi appare corretto l'approccio di cautela prospettato con le 4 fasi sopra descritte dall'ing. Bonini.

In attesa delle indagini necessarie ravvedo la necessità di attivarsi con le prime due fasi di cui alla relazione con il fine di mettere immediatamente in sicurezza l'area per preservare l'incolumità delle persone, ovvero:

- interdire l'accesso all'area sottostante la porzione di solaio degradata;
- eliminare gli elementi di possibile distacco, puntellare la parte sottostante interdire il passaggio carrabile in quella soprastante.

E' mia opinione che, una volta puntellata la parte sottostante e fatte le dovute verifiche e considerazioni, sia comunque possibile accedere all'immobile e/o utilizzare la soprastante porzione.

#### Ubicazione e caratteristiche delle zone confinanti

L'edificio condominiale in cui sono inseriti i tre immobili è posto in via Adriano Zarini, angolo via Giovanni Bertini una delle principali arterie della viabilità



cittadina, in prossimità del centro di Prato, in un'area ben servita dai mezzi pubblici e dove sono presenti molti esercizi commerciali.

Consistenza e destinazione

Di seguito la destinazione dei locali ed il calcolo delle superfici utili (al netto delle murature) ed il calcolo delle superfici commerciali dei beni in descrizione.

**LOTTO 1**

(AII11)

Superfici Utili		
Destinazione dei vani	Altezza ml	Superficie mq
Laboratorio	3,50	264,00
Bagno + doccia + spogliatoio	2,65	9,00
Ripostiglio sottorampa	1,70 media circa	25,00

Di seguito il calcolo delle superfici commerciali, ovvero comprese dei muri esterni e delle superfici accessorie ragguagliate.

Superfici Commerciali					
Destinazione	Superficie mq	Percentuale proprietà	Superficie mq	moltiplicatore	Superficie Ragguagliata mq
Laboratorio, bagno, doccia e spogliatoio	289,00	100%	289,00	1,00	289,00
Sottorampa	27,00	100%	27,00	0,50	13,50
Spazio manovra comune	71,00	50%	35,50	0,50	17,75
Rampa	64,00	50%	32,00	0,20	6,40
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>mq</b>	<b>326,65</b>



**LOTTO 2**  
**(AII12)**

<b>Superfici Utili</b>		
Destinazione dei vani	Altezza ml	Superficie mq
Deposito, magazzino	3,50	378,00
Bagno + doccia + spogliatoio	3,50	9,00

Di seguito il calcolo delle superfici commerciali, ovvero comprese dei muri esterni e delle superfici accessorie ragguagliate.

<b>Superfici Commerciali</b>					
Destinazione	Superficie mq	Percentuale proprietà	Superficie mq	moltiplicatore	Superficie Ragguagliata mq
Laboratorio, bagno, doccia e spogliatoio	406	100%	406,00	1,00	406,00
Spazio manovra comune	71,00	50%	35,50	0,50	17,75
Rampa	64,00	50%	32,00	0,20	6,40
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>mq</b>	<b>430,15</b>



**LOTTO 3**  
**(AII13)**



<b>Superfici Utili</b>		
Destinazione dei vani	Altezza ml	Superficie mq
Laboratorio	3,50	345,00
Bagno + doccia + spogliatoio	3,50	10,00
Ripostiglio sottorampa	1,70 media circa	35,00

Di seguito il calcolo delle superfici commerciali, ovvero comprese dei muri esterni e delle superfici accessorie ragguagliate.

<b>Superfici Commerciali</b>					
Destinazione	Superficie mq	Percentuale proprietà	Superficie mq	moltiplicatore	Superficie Ragguagliata mq
Laboratorio, bagno, doccia e spogliatoio	394,00	100%	394,00	1,00	394,00
Sottorampa	38,00	100%	38,00	0,50	19,00
Spazio manovra comune	46,00	50%	23,00	0,50	11,50
Rampa	92,00	50%	46,00	0,20	9,20
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>mq</b>	<b>433,70</b>

Confini

**Lotto 1:** immobile Foglio 63, particella 176, sub 501, parti condominiali su più lati.



**Lotto 2:** immobile Foglio 63, particella 176, sub 500, parti condominiali su più lati.

**Lotto 3:** immobile Foglio 63, particella 176, sub 502, parti condominiali su più lati.



#### Riferimenti catastali

Gli immobili oggetto della presente consulenza sono catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Prato come segue:

#### **Lotto 1 – Laboratorio/deposito**

Foglio di mappa 63, particella 176 sub 500 categoria C/3, classe 3, consistenza mq 327, superficie catastale mq 389, Rendita € 827,52

#### **Lotto 2 – Magazzino/deposito**

Foglio di mappa 63, particella 176 sub 501 categoria C/2, classe 4, consistenza mq 416, superficie catastale mq 477, Rendita € 1'203,14

#### **Lotto 3 – Laboratorio/deposito**

Foglio di mappa 63, particella 176 sub 503 categoria C/3, classe 3, consistenza mq 431, superficie catastale mq 480, Rendita € 1'090,71

#### **Rampa e spazio a comune tra gli immobili identificati al Foglio di mappa 63, particella 176 sub 500 e sub 501**

Foglio di mappa 63, particella 176 sub 504

#### **Rampa e spazio a comune tra gli immobili identificati al Foglio di mappa 63, particella 176 sub 502 e sub 503**

Foglio di mappa 63, particella 176 sub 505

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, sezione Fabbricati del Comune di Prato, gli immobili di cui al lotto 1, 2 e 3, risultano giustamente censiti in conto al soggetto esecutato.

Tutti e tre gli immobili derivano dalla originaria Particella 176 subalterno 59 dalla Divisione del 06/05/2002 protocollo n. 43074 in atti dal 06/05/2002. DIVISIONE n. 1263.1/2002



#### QUESITO 3

*3) 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;

#### RISPOSTA 3

Piena conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

#### QUESITO 4

4) procedere, ove necessario, ad 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, ricevendo a titolo di compenso per la predetta attività la somma di euro 220);

#### RISPOSTA 4

Le planimetrie catastali, di cui agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sono rispondenti allo stato dei luoghi.

Si rileva nella planimetria dell'immobile 3 la mancata rappresentazione di un pilastro, riconducibile ad un errore grafico che non incide sulla consistenza o sulla rendita.

#### QUESITO 5

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

#### RISPOSTA 5

Il Piano Operativo di Prato, individua l'immobile in area T.L4 – Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TL.4 di cui all'art. 73 del Piano Operativo (AII14)





## QUESITO 6

6) *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40 sesto comma, della legge 28.02.1985 n.47, ovvero l'art.46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
RISPOSTA 6

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Prato è risultato che il bene immobile, oggetto della presente relazione, è stato xxxxxxxx xxxxxxxxto e trasformato in forza e conformità dei seguenti atti amministrativi **(AII15)**:

1. Concessione Edilizia in sanatoria Legge 47/85, PG 90124 del 28/11/1986, PE 30388/1986 rilasciata il 10/02/1998 per ampliamento e cambio destinazione a locali ad uso commerciale;
2. Denuncia Inizio Attività Edilizia, PG 27127 del 23/04/2001, PE 978/2001 per frazionamento in più unità immobiliari e cambio di destinazione di depositi e laboratori;
3. Denuncia Inizio Attività Edilizia a variante, PG 70554 del 08/11/2001, PE 3069/2001 per modifiche interne.
4. E' presente l'agibilità PG 29063 del 13/05/2002

In seguito al sopralluogo eseguito in data 03/05/2021 è stato possibile



accertare alcune difformità riconducibili a modifiche interne e nello specifico:

#### Immobile 1

nella rappresentazione grafica depositata nell'ultimo Atto, mancano i seguenti elementi:

- un pilastro;
- la porta di collegamento tra spogliatoio e sottorampa;
- l'infisso posto a sicurezza sullo spazio comune;
- la rappresentazione del ripostiglio sottoscala condominiale.

inoltre l'infisso d'accesso è rappresentato in maniera leggermente diversa e le misure interne differiscono da quelle misurate sul posto.

Tali modifiche sono sanabili presentando accertamento di conformità ai sensi dell'art 209 della Legge Regionale 65/2014 oppure CILA tardiva ai sensi dell'art 136 comma 6 della medesima legge.

Si valutano circa € 1'000,00 di sanzione, € 100,00 di diritti di segreteria, oltre alle spese tecniche, il tutto per una spesa forfettaria di circa € 3'500,00.

#### Immobile 2

nella rappresentazione grafica depositata nell'ultimo Atto, mancano i seguenti elementi:

- un pilastro;
- l'infisso posto a sicurezza sullo spazio comune;
- la rappresentazione del ripostiglio sottoscala condominiale.

inoltre le misure interne differiscono da quelle misurate sul posto.

Tali modifiche sono sanabili presentando accertamento di conformità ai sensi dell'art 209 della Legge Regionale 65/2014 oppure CILA tardiva ai sensi dell'art 136 comma 6 della medesima legge.

Si valutano circa € 1'000,00 di sanzione, € 100,00 di diritti di segreteria, oltre alle spese tecniche, il tutto per una spesa forfettaria di circa € 3'500,00.

#### Immobile 3

nella rappresentazione grafica depositata nell'ultimo Atto, mancano i seguenti



elementi:

- un pilastro;
- l'infisso posto a sicurezza sullo spazio comune;

inoltre le misure interne differiscono da quelle misurate sul posto.

Tali modifiche sono sanabili presentando accertamento di conformità ai sensi dell'art 209 della Legge Regionale 65/2014 oppure CILA tardiva ai sensi dell'art 136 comma 6 della medesima legge.

Si valutano circa € 1'000,00 di sanzione, € 100,00 di diritti di segreteria, oltre alle spese tecniche, il tutto per una spesa forfettaria di circa € 3'500,00.

#### QUESITO 7

*7) 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;*

#### RISPOSTA 7

I beni pignorati sono suddivisibili in 3 lotti. Per la loro formazione non è necessario frazionamento in quanto sono corrispondenti a tre diversi identificativi catastali.

#### QUESITO 8

*8) 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;*



## RISPOSTA 8

Ognuno dei tre immobili (corrispondenti ai singoli lotti) sono pignorati per l'intero.



## QUESITO 9

9) *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, chiedendo al giudice la nomina di un custode incaricato di riscuotere i canoni di locazione (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sono al completamento dell'incarico);*



## RISPOSTA 9

Alla data del sopralluogo (03/05/2021) nell'unità immobiliare era presente il legale rappresentante di xxxxx Srl, il signor xxxxxxxxxxxxxx, il quale dichiarava che gli immobili erano in suo possesso e che non era presente nessun contratto di affitto in essere.

Nell'immobile di cui al lotto 1 erano depositati alcuni 'fusti' e meccanismi da tappezzeria che il sig. xxxxxxxx dichiarava appartenenti ad un amico, il sig. xxxxxxxx xxxxxxxx, al quale aveva fatto una cortesia.

In data 24/06/2021 il custode mi richiedeva la **"...quantificazione dell'indennità di occupazione mensile relativa al cd. "Laboratorio 1", da addebitare al sig. xxxxxxxx xxxxxxxx sotto identificato."** (All30)

In data 28/06/2021 ho fornito al custode quanto da lui richiesto procedendo a quantificare l'indennità in una cifra compresa tra € 947,28 e € 1'371,93/mese. (All31)



A seguito dell'intervento del custode, dott. Luca Santini, l'immobile è stato liberato dagli oggetti ed alla data del 09/07/2021 ho verificato che l'immobile risultava completamente libero. Il 22/07/2021 ho fatto un nuovo sopralluogo con il custode dove abbiamo congiuntamente verificato che il Laboratorio 1 era stato liberato.

L'immobile di cui al lotto 2 era completamente libero fatta eccezione per alcuni oggetti da smaltire.

Nell'immobile di cui al lotto 3 vi erano alcuni oggetti personali del sig. xxxxxxx.

Il sig. xxxxxxx inoltre dichiarava che per gli immobili 1 e 2 esisteva un contratto di affitto e che il conduttore se ne era andato.

Dall'interrogazione fatta all'Ufficio delle Entrate di Prato su tutti e tre gli immobili, è risultato che sui subalterni 500 e 501 di cui alla particella 176 Foglio 63, risultava un contratto di affitto stipulato il 23/02/2011 e registrato al numero 2146 Serie 3 del 24/02/2011.

Tale contratto risulta risolto in data 27/03/2012 in conseguenza di un uso improprio da parte del conduttore che aveva portato in data 17/08/2011 al sequestro degli immobili nell'ambito del procedimento RGNR 6139/2011. **(All16)**

#### QUESITO 10

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

#### RISPOSTA 10

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o ex coniuge.

#### QUESITO 11

*11) 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.



#### RISPOSTA 11

Sull'immobile non sono presenti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, altri pesi o limitazioni d'uso.

Dalla documentazione allegata agli atti e dalla ricerca storico-ipotecaria ventennale effettuata alla data del 23 giugno 2021, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, i beni oggetto della presente procedura esecutiva risultano gravati dalle seguenti formalità **(All17)**:

- **Iscrizione contro** del 10/02/2004 – n 1817/465 – Notaio Lops Andrea sede Prato - ipoteca volontaria da concessione di apertura di credito del 30/01/2004 Numero Repertorio 99525 a favore di Cariprato, - Cassa di risparmio di Prato Spa con sede in Prato codice fiscale 00515340974 contro xxxxxxx Srl con Sede in Prato codice fiscale 01908990979
- **Iscrizione contro** del 26/01/2009 – n 824/114 – Notaio Lops Andrea sede Prato - ipoteca volontaria da concessione di apertura di credito del 20/01/2009 Numero Repertorio 345267/25772 a favore di Cariprato, - Cassa di risparmio di Prato Spa con sede in Prato codice fiscale 00515340974 contro xxxxxxx Srl con Sede in Prato codice fiscale 01908990979
- **Trascrizione contro** del 23/12/2020 – Registro Particolare 9214 Registro Generale 13925 – Pubblico Ufficiale, Ufficiale Giudiziario CF 84008990487 Repertorio 2144 del 03/12/2020 - verbale di pignoramento immobili a favore di SIENA NPL 2018 srl sede Roma, via Piemonte 38, codice fiscale 14535321005 contro xxxxxxxxx con Sede in Prato codice fiscale xxxxxxxxx

Sono presenti difformità urbanistiche.

Non sono presenti difformità catastali.



## QUESITO 12

12) 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;

## RISPOSTA 12

I tre immobili sono parte del 'Condominio Pontello' amministrato dallo studio amministrativo Stigliano - Pepe sito in Prato, Via Francesco Ferrucci 49, telefono 0574 571787, 0574 582430 – [info@stiglianopepe.it](mailto:info@stiglianopepe.it), [stigliano.pepe@pec.it](mailto:stigliano.pepe@pec.it).

Alla data del 25/05/2021 esistono debiti di natura condominiale. Questa la situazione come riportata dall'amministratore **(All18a)** :

Conguaglio gestione ordinaria 01/01/2019 - 31/12/2019

immobile 1 – sub 500, via Zarini 316:	€ 3'200,48
Immobile 2 – sub 501, via Zarini 316:	€ 2'241,63
immobile 3 – sub 503, via Bertini 3:	€ 1'258,35

Preventivo gestione ordinaria 01/01/2020 - 31/12/2020

immobile 1 – sub 500, via Zarini 316:	€ 252,89
Immobile 2 – sub 501, via Zarini 316:	€ 274,20
immobile 3 – sub 503, via Bertini 3:	€ 196,21

Bilancio e preventivo suddetti sono stati approvati in assemblea del 22/10/2020 di cui si allega verbale **(All19)**

In data 22/10/2020 è stato deliberato un Fondo Cassa straordinario partecipato da ciascun condomino con € 100,00 per morosità presenti nel condominio. **(All20)**



Il Bilancio ordinario 01/01/2020 – 31/12/2020 ed il Preventivo ordinario 01/01/2021 – 31/12/2021 sono ancora in stato di elaborazione.

In data 22/10/2020 è stato dato incarico all'ing Emiliano Bonini di verificare la stabilità del piazzale garages e la copertura della sottostante proprietà xxxxx Srl. L'ing. Bonini ha prodotto la relazione di cui all'allegato 10. Si allega Fattura dell'ing Bonini **(AII21)** per € 500,00 oltre oneri di legge a carico del condominio Pontello.

E' presente una polizza assicurativa condominiale che, a detta dell'amministratore, non copre il tipo di danno periziato dall'ing. Bonini. **(AII22)**

In data 07/12/2018 è stato presentato un Ricorso per ingiunzione di pagamento provvisoriamente esecutiva RG 3732/2018 cronologico n 3791/2019 ingiunzione n 138/2019. **(AII23)**

Alla data del 27/07/2021 ho ricevuto ad integrazione alcuni documenti dall'amministratore dai quali si evince che esistono ancora debiti di natura condominiale. L'amministratore ha inviato il Bilancio Preventivo 2021 ed il Consuntivo 2020, entrambi ancora da approvare **(AII18b)**

Conguaglio gestione ordinaria 01/01/2020 - 31/12/2020

immobile 1 – sub 500, via Zarini 316:	€ 3'610,27
Immobilie 2 – sub 501, via Zarini 316:	€ 2'685,94
immobile 3 – sub 503, via Bertini 3:	€ 1'576,29

Preventivo gestione ordinaria 01/01/2021 - 31/12/2021

immobile 1 – sub 500, via Zarini 316:	€ 252,89
Immobilie 2 – sub 501, via Zarini 316:	€ 274,20
immobile 3 – sub 503, via Bertini 3:	€ 196,21

### QUESITO 13

*13) 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 aventi data*





*certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previo rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore a metro quadrato 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 le eventuali spese condominiali insolute ;*

### RISPOSTA 13

#### Criteria e procedimenti di stima

Il criterio di stima che verrà adottato, sarà quello della ricerca del "più probabile valore di mercato" del bene in oggetto, calcolato attraverso il metodo comparativo con lo scopo di individuare il valore commerciale dell'immobile tenuto conto:

- della ubicazione
- della tipologia
- della consistenza e dimensione
- della vetustà
- dello stato di conservazione
- delle finiture e impianti
- della disponibilità o meno del bene da parte della procedura
- della conformità urbanistica
- della procedura di vendita



La stima sintetica o comparativa, avrà come riferimento i valori medi di mercato realizzati, in libere contrattazioni commerciali, per beni simili (caratteristiche e ubicazione) all'immobile in oggetto riferiti da Agenzie Immobiliari di zona.

Il valore al mq ricavato da contrattazioni di beni simili per laboratori/depositi = € 800,00/mq.

A puro scopo di riscontro ho consultato anche la Banca dati dell'OMI, Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, Comune di Prato, Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SUD-EST ADIACENTE AL CENTRO STORICO - MONTEGRAPPA - PONZANO - REPUBBLICA - MEZZANA (AII24) Destinazione produttiva, Laboratori, stato conservativo normale, per i quali i valori oscillano tra € 520,00/mq e € 800,00/mq.

Il valore commerciale sarà determinato dall'applicazione del prezzo unitario medio alla superficie convenzionale lorda complessiva del bene.

Applicherò quindi i seguenti valori:

Per Laboratorio/Deposito € 800,00/mq

Per Magazzino/Deposito € 750,00/mq

La determinazione della superficie commerciale è stata calcolata applicando alle superfici lorde dei singoli ambienti o piani, un coefficiente di riferimento in relazione alla destinazione dei vani stessi. Per il calcolo specifico si rimanda alle tabelle di cui alla risposta al quesito 2.



### STIMA LOTTO 1

Laboratorio/Deposito

Foglio di mappa 63, particella 176 sub 500

La superficie commerciale del bene mq 326,65

Prezzo unitario al mq medio da applicare al bene in oggetto = € 800,00/mq

Valore commerciale immobile = mq 326,65 x € 800,00 = € 261'320,00 a cui vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica = € 3'500,00

Valore del bene € 261'320,00 - 3'500,00 = 257'820,00 arrotondato a € 258'000,00.

**Il valore commerciale del bene è € 258'000,00**



## STIMA LOTTO 2

Magazzino/Deposito

Foglio di mappa 63, particella 176 sub 501

La superficie commerciale del bene mq 430,15

Prezzo unitario al mq medio da applicare al bene in oggetto = € 750,00/mq

Valore commerciale immobile = mq 430,15 x € 750,00 = € 322'612,50 a cui vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica = € 3'500,00

Valore del bene € 322'612,50 - 3'500,00 = 319'112,50 arrotondato a € 319'000,00.

**Il valore commerciale del bene è € 319'000,00**

## STIMA LOTTO 3

Laboratorio/Deposito

Foglio di mappa 63, particella 176 sub 503

La superficie commerciale del bene mq 433,70

Prezzo unitario al mq medio da applicare al bene in oggetto = € 800,00/mq

Valore commerciale immobile = mq 433,70 x € 800,00 = € 346'960,00 a cui vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica = € 3'500,00

Valore del bene € 346'960,00 - 3'500,00 = 343'460,00 arrotondato a € 343'000,00.

**Il valore commerciale del bene è € 343'000,00**

*14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti; riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*

*15) 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; **(All28)**

16) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze); **(All25, All26, All27)**

19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, atto di provenienza dell'immobile, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;

21) provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella sua relazione;



## RISPOSTA 21

*Non esiste APE*

*22) il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso ovverosia qualsiasi integrazione che si renderà necessaria.*



*Arch. Marzia De Marzi*

### *ALLEGATI*

*Allegato n.1 – Sopralluogo - avvisi e raccomandate*

*Allegato n.2 – verbale di accesso*

*Allegato n.3– visure storiche catastali*

*Allegato n.4 – planimetrie catastali*

*Allegato n.5 – elaborato planimetrico*

*Allegato n.6 – Estratto di Mappa*

*Allegato n.7 – Atto di provenienza a xxxxx*

*Allegato n.8 – Atto di provenienza a xxxxxxxx xxxxxxxxx*

*Allegato n.9 – Provenienza ultraventennale*

*Allegato n.10 – Relazione ing. Emiliano Bonini*

*Allegato n.11 – Superfici immobile 1*

*Allegato n.12 – Superfici immobile 2*

*Allegato n.13 – Superfici immobile 3*

*Allegato n.14 – Estratto Piano Operativo e NTA*

*Allegato n.15 – Atti Edilizi*

*Allegato n.16 – Contratto d'affitto*

*Allegato n.17 – visure ipotecarie*

*Allegato n.18a e 18b – oneri condominiali*

*Allegato n.19 – Bilancio Condominiale approvato*

*Allegato n.20 – Fondo cassa straordinario condominiale*

*Allegato n.21 – Fattura ing. Emiliano Bonini*



*Allegato n.22 – Polizza condominiale*

*Allegato n.23 – Decreto ingiuntivo condominiale*

*Allegato n.24 – Tabelle OMI*

*Allegato n.25 – Documentazione Fotografica Immobile 1*

*Allegato n.26 – Documentazione Fotografica Immobile 2*

*Allegato n.27 – Documentazione Fotografica Immobile 3*

*Allegato n.28 – Ricevute Invio alle Parti – raccomandate*

*Allegato n.29 – Verbale ulteriore accesso*

*Allegato n.30 – Richiesta calcolo Indennità Affitto*

*Allegato n.31 – Calcolo Indennità Affitto*

*Allegato n.32 – Richiesta chiarimenti custode*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

