

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 64/2021
G.E. Dott. ENRICO CAPANNA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARTE RICORRENTE (Creditore)

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
(C.F. 05828330638)

CONTROPARTE (Debitore)



IMMOBILI

Unità immobiliare ad uso commerciale e relativi annessi in Viale Galileo Galilei
n.200 - 59100 Prato (PO)

ESPERTO INCARICATO

Dott. Arch. Paola Foggia

Via Giovanni Miniati n.34

59100 PRATO

Tel /Fax 0574 831223

Port. 3480310517

Email foggiapaola@gmail.com

Pec paola.foggia@archiworldpec.it



PREMESSA

La sottoscritta Arch. Paola Foggia, nata a Torre del Greco (NA) il 22/01/1966, (C.F. FGGPLA66A62L259Y), con studio in Prato Via Giovanni Miniati n.34, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Prato con il n.368, in data 24/11/2021 riceveva il conferimento per l'incarico di Perito stimatore (esperto ex art.569 c.p.c.), per nomina da parte del G.E. Dott. Enrico Capanna relativamente alla Procedura Esecutiva R.G. n. 64/2021, promossa da:

- **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** (C.F. 05828330638), Napoli, Via Santa Brigida, 39 (NA), Creditore Procedente, con Avv. Mastroianni Paolo (C.F. MSTPLA63H16D086R),

contro:

in data 24/11/2021 accettava il suddetto incarico inviando in PCT il giuramento di rito.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico, ha acquisito ed analizzato la documentazione riportata in atti e ha stabilito, di concerto con il Custode Immobiliare ISVEG di Prato, nominato dal G.E., l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15.12.21 alle ore 16.00, inviando comunicazione scritta raccomandata (del 02.12.21 – n.15378329163-5) al soggetto esecutato e per PEC al procedente e ai legali dell'esecutato.

Alla data del sopralluogo, erano presenti il Geom. Trappoloni per ISVEG, e

(allegato n.1 – avvisi – raccomandata – verbale)

E' stato visionato l'immobile commerciale e i relativi annessi controllando lo stato di conservazione e il tipo di finiture; è stato effettuato il rilievo per la successiva restituzione grafica e sono state scattate le fotografie di seguito allegate. *(allegato n.2 – documentazione fotografica)*

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

QUESITO N.1

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);

ACCERTAMENTO DELLO STATO IPOTECARIO – ELENCO DEI GRAVAMI

La documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., depositata in atti, è costituita dalla ricerca storico-ipotecaria ultraventennale effettuata dalla VISEB per l'Avv. Galletti Marco, Notaio in Perugia, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, in data 29/06/2021 e 14/02/2022 da cui risulta che il bene oggetto della presente procedura esecutiva risulta gravato dalle seguenti formalità *(allegato n.3 – ispezione ipotecaria ultraventennale)*:

1. Trascrizione a favore n.7629 del 28/12/2000, Pubblico ufficiale Notaio Lops Andrea, Rep. 251532 del 11/12/2000; Atto tra vivi – Compravendita; contro Merchant Leasing & Factoring S.p.A.

2. Trascrizione a favore n.152 del 09/01/2007, Pubblico ufficiale Notaio D'Ambra Renato, Rep. 43173/8795 del 14/12/2006; Atto tra vivi di Divisione, altro dividente Soc. Mobiliare e Immobiliare Domenica di Pasquale Di Simone & C. Sas; precedente Atto di fusione, Pubblico ufficiale Notaio Petroni Maurizio, Rep. 199044 del 26/01/1999 trascritto al n.141 del 19/02/1999.

3. Iscrizione contro del 14/06/2010 n.1380, Pubblico ufficiale Notaio Lanza Enrico, Rep. 24687/1241 del 11/06/2010, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario; Immobili siti in Prato (PO); a favore di CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A.

4. Trascrizione contro del 15/06/2021 n.4864, Pubblico ufficiale Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Prato, Rep. 873 del 11/05/2021, Verbale di pignoramento immobili; Immobili siti in Prato (PO) a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N.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, all'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.);*

DESCRIZIONE E STATO DEI LUOGHI

I beni oggetto di pignoramento sono un ampio locale ad uso commerciale e annessi posti nel Comune di Prato (PO) in Viale Galileo Galilei, con ingresso principale individuato dal civico n.200/A.



è ubicato al piano terreno di uno stabile di tipo condominiale costituito da 7 piani fuori terra oltre piano seminterrato. Gli appartamenti dell'edificio fanno parte del patrimonio della Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Prato e sono gestiti dalla E.P.P. S.p.A. L'edificio, la cui struttura è in cemento armato con tetto a terrazza, si presenta in buono stato di manutenzione ed è caratterizzato da facciate rifinite con intonaco plastico in tinta chiara e parti in cemento faccia-vista. .

Trattandosi di negozio di arredamento sono presenti varie ambientazioni ed allestimenti espositivi di arredo che simulano ambientazioni domestiche; pertanto, data la provvisorietà e mutevolezza in base ai mobili da esporre, le ambientazioni - per lo più realizzate con pannelli in legno o cartongesso con altezze variabili - non sono da ritenersi opere edili che hanno necessitato di essere rappresentate nei grafici allegati.

Al negozio principale sono annessi due corpi. Le due strutture di ampliamento sono state realizzate in parte tamponando con pannelli sandwich termoacustici tipo SISCOWALL un preesistente porticato e in parte realizzando nuove strutture in carpenteria metallica tamponate esternamente con i medesimi pannelli termoacustici tipo SISCOWALL. Il manto di copertura è stato realizzato mediante pannelli grecati isolanti tipo SISCOROOF.

Gli ampi spazi espositivi e gli altri vani, tra cui il servizio igienico, sono dotati di finestre o porte-finestre comunicanti con il marciapiede, i piazzali e i giardini ad uso comune.

Alcuni vani del piano interrato presentano finestre a bocca di lupo, dotate di grate di sicurezza in ferro, aperte in corrispondenza di uno scannafosso di proprietà e di una rampa carrabile in comune.

L'altezza utile del piano terra è di ml 3,40 ma in alcune zone è presente un controsoffitto che porta l'altezza a ml. 2,90. Nei due locali realizzati successivamente e fuori sagoma, destinati a deposito/laboratorio, le altezze variano da ml 3,24 a ml 2,70 nel locale posto a Nord e da ml 3,55 a ml 3,36 nel locale posto a Est. L'altezza del piano interrato è di ml. 3,35 tranne una zona con altezza variabile da ml. 2,90 a ml 2,35. (*allegato n. 4 – planimetrie*)

L'immobile oggetto di perizia risulta in modesto stato di conservazione. La pavimentazione è interamente in piastrelle di ceramica di formato di cm 30 per 30 di colore chiaro con fuga a contrasto; alcune zone risultano rivestite con laminato tipo legno; lo zoccolino è in legno. Il bagno presenta pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro di formato piccolo. I restanti ambienti, anche quelli posti al piano interrato, raggiungibile internamente da una ampia scala, con parapetto in muratura con intonaco plastico di colore bianco e soprastante cimasa in marmo, rivestita in materiale antiscivolo in PVC bollato nero, il cui accesso avviene mediante una porta in ferro battuto e vetro, sono caratterizzati da un pavimento di ceramica bianca o in gres rosso come i camminamenti esterni a comune.

I davanzali delle finestre, le soglie delle porte-finestre e dell'ingresso sono in travertino come quelli della scala e degli accessi condominiali.

Gli infissi sono in PVC con vetro camera; l'accesso principale è dotato di saracinesca in metallo. Il sistema di oscuramento è garantito da tende a plissé di colore chiaro.

La manutenzione complessiva degli infissi è in buono stato.

Il servizio igienico, con gli apparecchi sanitari in porcellana e relative rubinetterie di modesta fattura, sono composti da lavabo, vaso igienico e lavatoio nell'antibagno.

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE:

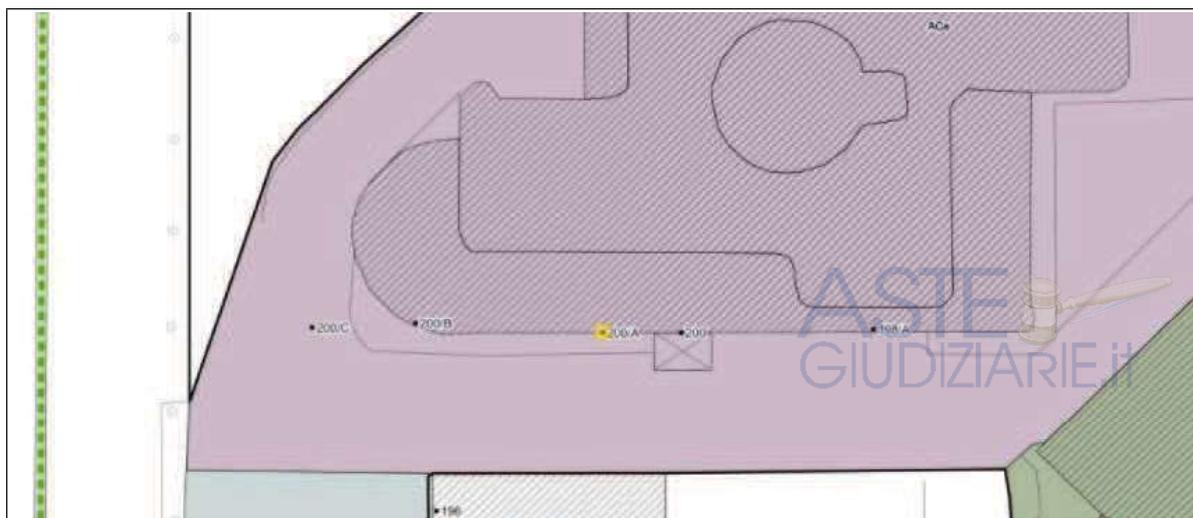
L'immobile è dotato dei seguenti impianti tutti funzionanti e sottotraccia:

- impianto fognario condominiale, impianto di condizionamento per il riscaldamento e il raffrescamento in alcuni ambienti, un boiler (scaldabagno elettrico) posizionato nell'antibagno che produce acqua calda per i sanitari, impianto elettrico con placche ed apparecchi di tipo standard.

CONFINI

Il negozio, libero su quasi tutti i lati, ha affaccio principale su Viale Galileo Galilei in corrispondenza del quale risulta dotato quindi di ampie vetrine, e i restanti lati prospettano su giardini e piazzali destinati a parcheggio in comune con l'edificio di tipo condominiale con il quale confina nella zona scale.

Come evidenziato dalla planimetria di seguito riportata, estratta dalla consultazione on line della "Disciplina dei suoli" del Comune di Prato, all'immobile sono stati assegnati i civici 198/A, 200/A e 200/B.

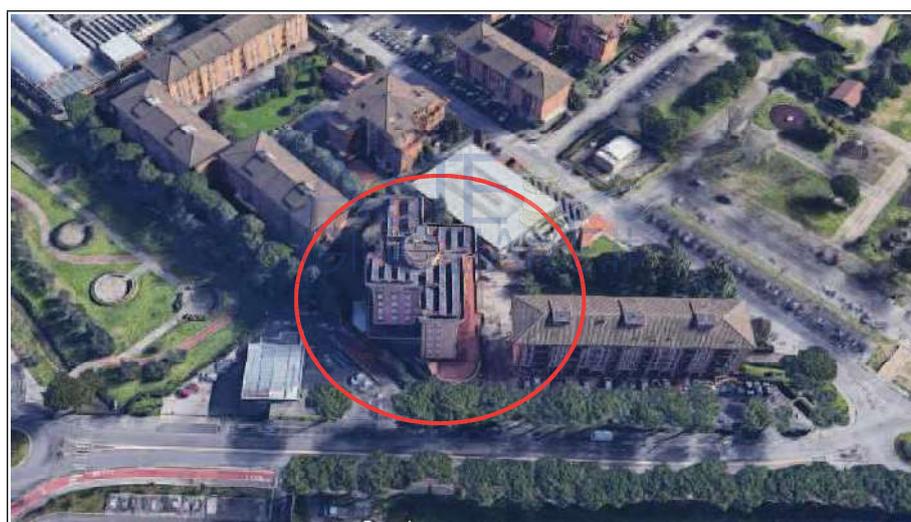


ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDIVIDUAZIONE NUMERI CIVICI

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI:

L'edificio di cui fa parte l'immobile commerciale e relative pertinenze, si colloca in località Coiano, una zona vicina al centro di Prato, a prevalente destinazione residenziale. La strada, via Galilei, risulta vicina a strutture di vario genere (negozi, supermercati, farmacia, banca, studi medici, ristoranti), strutture religiose, per l'istruzione, ricreative e per lo sport. E' raggiungibile da mezzi pubblici (LAM Rossa).



VEDUTE AEREE

CONSISTENZA E DESTINAZIONE:

Di seguito è rappresentato il calcolo della superficie utile (al netto delle murature) di tutti i vani e accessori del bene in descrizione e la superficie lorda per determinare la relativa superficie commerciale.

Il locale commerciale posto al piano terra ha una Superficie netta totale di mq 730,80.

Il deposito e gli accessori annessi posti al piano interrato hanno una Superficie netta totale di mq 340,00.

Il locale commerciale e le pertinenze accessorie comunicanti con il locale principale, applicando i coefficienti di omogeneizzazione, complessivamente hanno una

Superficie commerciale di mq 970,00 così calcolata:

	Locale	U.M.	Superficie Netta	H reale ml	U.M.	Superficie Lorda	Coefficiente di Omog.	U.M.	Superficie commerciale
1	Sala Espositiva	mq	180,00	3,40					
2	Sala Espositiva	mq	140,00	3,40					
3	Sala Espositiva	mq	250,00	3,40					
4	Disimpegno	mq	20,00	3,40					
5	Vano	mq	8,55	3,40					
6	Vano	mq	17,50	3,40					
7	Bagno-Antibagno	mq	7,65	3,40					
8	Ripostiglio	mq	5,60	3,40					
9	Laboratorio	mq	54,00	3,55/3,15					
10	Vano	mq	47,50	2,97					
NEGOZIO P. TERRA		mq	730,80		mq	800,00	100,00%	mq	800,00
Pertinenze accessorie comunicanti con i locali principali									
11	Deposito	mq	288,50						
12	Ripostiglio	mq	26,50						
13	Scannafosso	mq	25,00						
DEPOSITO P. INTERRATO		mq	340,00		mq	340,00	50,00%	mq	170,00
SUPERFICIE COMMERCIALE								mq	970,00

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al FG. 16, Part. 150, Sub 503 (negoziato al P.T.), graffato a Part. 2224, Sub 505 (deposito al P.S1) e Part. 2226, Sub 508 (scala esterna), Cat. C/1, Consistenza mq 925, Sup. cat. Mq 897, Rendita euro 10.884,30.

Resede, marciapiedi e rampa, individuati dalla Part. 2226, Sub 507, e Ingresso, individuato dalla Part. 150, Sub 502, sono BCNC comuni ai Sub 503, 504, 505 e 506 della Part. 150. (allegato n. 5)

QUESITO N.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;

CORRISPONDENZA DEGLI IMMOBILI CON I DATI CHE FIGURANO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati riportati nel pignoramento corrispondono correttamente a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

QUESITO N.4

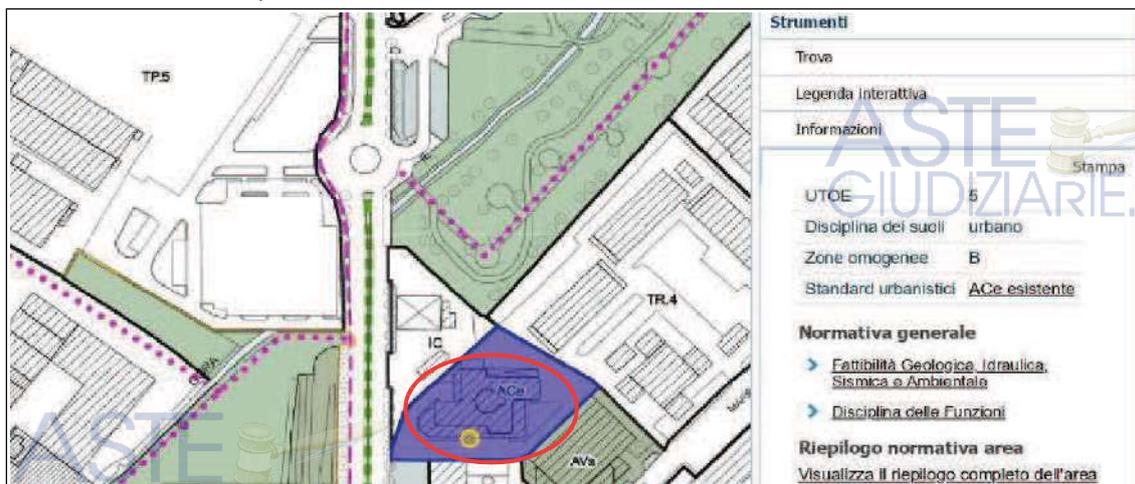
4) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie 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);

ACCATASTAMENTO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo le planimetrie catastali dei beni risultano coerenti con lo stato dei luoghi. (allegato n. 5)

QUESITO N.5

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



Estratto da P.O. - Disciplina dei suoli e degli insediamenti

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Prato, con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 17.09.2018, ha adottato il Piano Operativo (P.O.), un tempo conosciuto come P.R.G., cioè il documento che detta le nuove regole per l'utilizzo del territorio, che è entrato in vigore con l'approvazione definitiva e la sua pubblicazione il 14 Marzo 2019 (Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 14.03.2019). Con Successiva D.C.C. n.23 del 15.04.2021 è stata adottata una importante Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo definitivamente approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 20.01.2022

Nell'elaborato "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", l'immobile ricade in Zona omogenea B, U.T.O.E. 5, Categoria AC - aree per attrezzature di interesse comune, Sottocategoria "ACe": Edilizia residenziale pubblica. E' normato dall'Art.75 delle Norme Tecniche di Attuazione (Titolo V, Sez. II) e corrisponde con l'uso di destinazione attuale.

Gli interventi consentiti sugli immobili sono:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria. (allegato n.6 – Inquadramento urbanistico)

QUESITO N.6

6) 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 le 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.

CONFORMITÀ URBANISTICA

La costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, è avvenuta in forza e conformità dei seguenti titoli abilitativi: (allegato n.7 – Atti abilitanti)

- Licenza Edilizia P.G. n.35177 del 21/12/1967 - Busta: ST-1306-1967
- Variante P.G. n.13751 del 09/06/1971 Busta ST-563-1971
- Variante P.G. n. 2145 del 25/01/1975 Busta: ST-46-1975
- Variante P.G. n. 4578 del 06/03/1979 Busta: ST-178-1979

Per l'immobile oggetto di Perizia successivamente sono state depositate le seguenti Pratiche edilizie:

- Concessione in sanatoria P.G. n.13040 del 03/03/1995 Busta: 3-2640-1995 (aumento di superficie e volume in locale ad uso commerciale)
- DIAE P.G. n. 55377 del 05/08/1999 Busta: 0N-1999-1999
- VARIANTE A DIAE PE-2516-2009 P.G. n. 119642 del 30/09/2009

Non risulta depositato il Certificato di Agibilità i cui oneri presumibili per le spese tecniche di presentazione possono essere stimati in Euro 3.000,00 e saranno contabilizzati nella trattazione del Quesito 13 decurtando tale somma dal valore dell'immobile; pertanto, l'Agibilità resterà a carico dell'Acquirente.

Dal sopralluogo effettuato in data 15 dicembre 2021, l'unità immobiliare risulta conforme alla documentazione catastale in atti e ai grafici allegati all'ultimo atto amministrativo abilitante.

QUESITO N.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;

DIVISIBILITÀ IN LOTTI

L'immobile commerciale e gli annessi della presente Perizia rappresentano una unica unità catastale. L'ampia metratura (circa mq 730 al piano terra e mq 300 al piano interrato) e la presenza di diversi accessi indipendenti consentirebbe, in seguito all'acquisizione del bene, la creazione di almeno quattro unità immobiliari indipendenti che renderebbe più fruttuosa e più appetibile sul mercato la possibile locazione o vendita separata.

Il bene immobile pignorato costituisce all'attualità un LOTTO UNICO.

QUESITO N.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;

PARTI PIGNORATE

Per quanto esposto al precedente punto 7, sono oggetto di pignoramento, per l'intera quota, il bene immobile e gli annessi ed esso costituisce un LOTTO UNICO.

QUESITO N.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, 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;

POSSESSO – RAPPORTI LOCATIVI

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta utilizzato dalla Proprietà

QUESITO N.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;

Vedasi quesito n.9

QUESITO N.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.

PRESENZA DI VINCOLI

Sui beni oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non vi sono vincoli che resteranno in essere a carico dell'acquirente.

I gravami ad oggi esistenti sugli immobili in oggetto sono elencati dettagliatamente nella risposta al 1° quesito dei quali, per riassunto, si riportano di seguito gli estremi:

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario: Iscrizione contro del 14/06/2010 n.1380, Notaio Lanza Enrico, Repertorio 24687/1241 del 11/06/2010, a favore di CARIPRATO - CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A.;

- Verbale di pignoramento immobili: Trascrizione contro del 15/06/2021 n.4864 emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Prato, Rep. n.873 del 11/05/2021, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A..

QUESITO N.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;

PRESENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE DEMANIALE O ALTRO

Non ci sono vincoli di natura condominiale.

Non si rilevano diritti demaniali o usi civici o gravami da censo, livello o uso civico.

ha la piena proprietà di quanto segue:

- unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata al piano terra di Viale Galileo Galilei n.200/A composto da ampi ambienti destinati a sala mostra, laboratorio, deposito, servizio igienico, ripostiglio, oltre ad un ampio deposito posto al piano interrato, accessibile mediante scala interna e scala esterna, dotato di "scannafosso", facenti parte di edificio condominiale sito nel comune di Prato, distinti al Catasto fabbricati del Comune di Prato al FG.16, Part. 150, Sub 503 (negoziato al P.T.), graffato a Part. 2224, Sub 505 (deposito al P.S1) e Part 2226, Sub

508 (scala esterna), Cat. C/1, Consistenza mq 925 e Sup. cat. mq 897 Rendita euro 10.884,30.

I beni in oggetto sono pervenuti al soggetto esecutato in forza dei seguenti atti:

- Atto di Compravendita del Notaio Lops Andrea del 11/12/2000, Rep. 251532, trascritto al n.7629 del 28/12/2000, contro Merchant Leasing International S.P.A;
 - Atto di Divisione del Notaio D'Ambra Renato del 14/12/2006, Rep. n.43173/8795, trascritto al n.152 del 09/01/2007; al precedente Atto di fusione, Pubblico ufficiale Notaio Petroni Maurizio, Rep. 199044 del 26/01/1999, trascritto al n.141 del 19/02/1999
- con i quali veniva trasferita la quota di 1/1 della piena proprietà.

Pertanto,

risulta esclusiva proprietaria del bene.

QUESITO N.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 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;

CRITERIO DI STIMA

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data attuale.

Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO con il relativo VALORE VENALE dell'immobile che sarà soggetto ai necessari adeguamenti e/o abbattimenti.

Il VALORE BASE D'ASTA sarà quindi dato dal Valore Venale decurtato come sopra indicato e svalutato di una giusta percentuale, pari al 10% - 40%, scegliendo il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano gli immobili in esame.

Sarà a discrezione del Signor Giudice diminuire il valore determinato al fine di alletterne l'acquisto, o aumentarlo secondo l'epoca più o meno lontana dalla data della presente valutazione.

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

Considerato quanto sopra, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e la relativa consistenza, si potrà determinare il valore venale, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, tipo, composizione, destinazione e consistenza.

LOTTO UNICO

Parametro usato: superficie convenzionale (mq)

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFFICIENTE %	SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)
NEGOZIO P.T.	800,00	100,00%	800,00
DEPOSITO P.S1	340,00	50,00%	170,00
SUPERFICIE TOTALE IMMOBILE			970,00

Totale superficie lorda convenzionale dei beni oggetto di Perizia mq 970,00.

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

Per la determinazione del valore medio di mercato si terranno in considerazione i valori di mercato riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate relative alla

Provincia di Prato riferiti al primo semestre 2021 e del Borsino Immobiliare per i valori medi di mercato realizzati in libere contrattazioni commerciali e riferiti da Agenzie Immobiliari presenti nella zona per il periodo di febbraio 2022.

Per immobili commerciali simili al bene oggetto di descrizione, in normale stato conservativo, ubicati nel comune di Prato, zona Semicentrale: Piazza Ciardi - Piazza Mercato Nuovo - Viale Galilei - Coiano - Santa Lucia (Abatoni), le quotazioni secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) variano da un minimo di 1.200,00 €/mq. Sup. lorda ad un massimo di 1.650,00 €/mq. Sup. lorda e secondo il Borsino Immobiliare, per stabili in fascia media, da un minimo di 1.067,00 €/mq. Sup. lorda ad un massimo di 1.569,00 €/mq. Sup. lorda.

Per i beni oggetto di Perizia, data la consistenza, le condizioni di manutenzione, le finiture, l'ubicazione e le modalità di vendita, è corretto applicare un valore vicino a quello medio delle quotazioni sopra riportate, ovvero si ritiene equo adottare, come riferimento per la stima, la cifra di 1.350,00 €/mq. Sup. lorda per l'appartamento.

Immobili: Costo unitario medio €/mq 1.350,00

VALORE VENALE BENI IMMOBILI: € 1.350,00 x mq 970,00 = € 1.309.500,00

A DETRARRE:

- € 3.000,00 oneri presumibili spese tecniche deposito Certificato di Agibilità;
- 10% per lo Stato d'uso e manutenzione;
- 10% per la Garanzia per eventuali vizi occulti;

VALORE BASE D'ASTA IMMOBILE: € 1.309.500,00 - € 3.000,00 - 20% = € 1.045.200,00

VALORE VENALE DEL LOTTO:

Il valore venale dell'intera proprietà del lotto unico e più precisamente di:

- unità immobiliare a destinazione commerciale ubicato al piano terra di Viale Galileo Galilei n.200/A composto da ampi ambienti destinati a sala mostra, laboratorio, deposito, servizio igienico, ripostiglio, oltre ad un ampio deposito posto al piano interrato, accessibile mediante scala interna e scala esterna, dotato di scannafosso, facente parte di edificio condominiale sito nel Comune di Prato, distinti al Catasto fabbricati del Comune di Prato al FG.16 Part. 150, Sub 503 (negoziato al P.T.), graffato a Part. 2224 Sub 505 (deposito al P.S1) e Part 2226 Sub 508 (scala esterna), Cat. C/1, Consistenza mq 925, Sup. cat. Mq 897, Rendita euro 10.884,30

è stato determinato in: € 1,045.200,00 (unmilionequarantacinquemiladuecento/00 euro).

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO:

Il valore a base d'asta dell'intera proprietà del lotto unico è stato determinato in:

€ 1,045.200,00 Arrotondato a **€1.045.000,00** (unmilionequarantacinquemila/00 euro).

L'IMMOBILE IN ESAME È COMMERCIBILE e sarà messo all'asta o alienato nello stato di diritto, così come pervenuto e posseduto

, per la quota parte dell'intera proprietà, con tutte le servitù e dipendenze eventualmente esistenti.

QUESITO 14

14) "riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sino al completamento dell'incarico)"

Si è provveduto a quanto richiesto rispondendo pedissequamente a tutti i quesiti.

QUESITO 15

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”

Si è provveduto a quanto richiesto.

QUESITO 16

16) *“Intervenire all'Udienza fissata ex art.569 al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico”*

Si provvederà a quanto richiesto.

QUESITO 17

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”*

Si provvede a quanto richiesto.

QUESITO 18

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)”*

Si allega la documentazione fotografica richiesta. (allegato n. 2)

QUESITO 19

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, gli atti di provenienza dell'immobile che attestino la continuità delle trascrizioni sino all'atto di provenienza ultraventennale, certificato storico di residenza dell'esecutato, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita”*

Si allega tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

QUESITO 20

20) *“provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali, delle iscrizioni e trascrizioni per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, e lo stato occupazionale, secondo in modello di “scheda del fascicolo” messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza”*

Si invia la Scheda del Fascicolo in busta a parte

QUESITO 21

21) *“Provvedere a verificare l'esistenza dell' A.P.E. dandone atto nella Relazione”*

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'Unità immobiliare non è stata depositata l'A.P.E..

QUESITO 22

22) *“Provvedere ad eventuale completamento dell'incarico”*

Si resta a disposizione per varie ed eventuali integrazioni inerenti la presente perizia.

Con osservanza

Prato, 21 febbraio 2022

Il Perito incaricato
Dott. Arch. Paola Foggia



ELENCO ALLEGATI:

Allegato n.1 - Avvisi, Raccomandata, Verbale

Allegato n.2 - Documentazione fotografica

Allegato n.3 - Ispezione ipocatastale ultraventennale

Allegato n.4 - Planimetrie

Allegato n.5 - Documentazione catastale: Elaborato planimetrico, Planimetrie, Visure

Allegato n.6 - Inquadramento urbanistico

Allegato n.7 - Atti amministrativi abilitanti

Allegato n.8 - Invio Bozza Elaborato peritale



TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 64/2021
G.E. Dott. ENRICO CAPANNA

IMMOBILI

Unità immobiliare ad uso commerciale e relativi annessi in Viale Galileo Galilei
n.200
59100 Prato (PO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ALLEGATO N.1

Avvisi – Raccomandata – Verbale

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Prato, 02/12/2021

RACCOMANDATA A/R



p.c. PEC

- per creditore procedente AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Avv. MASTROIANNI PAOLO

Pec: paolo.mastroianni@avvocaticosenza.it



- custode immobiliare

Dott. PIETRO DE BERNARDI ISVEG di Prato

Pec: prato@pec.isveg.it

OGGETTO: Comunicazione per l'effettuazione di sopralluogo all'immobile sito in Viale Galileo Galilei n. 200, Prato (PO).

Premesso che il sottoscritto Dott. Arch. Paola Foggia, con studio a Prato in Via G. Miniati n.34, è stato nominato dal Tribunale di Prato quale Perito per la stima dell'immobile pignorato posto a Prato (PO) in Viale Galileo Galilei n. 200, (N.C.E.U. FG.16 Part. 150, Sub 503, graffato a Part. 2224 Sub 505 e Part 2226 Sub 508, Cat.C/1), indicato al n. **Ruolo G.E. 64/2021**, con la presente si comunica che per espletare l'incarico affidato si ha necessità di visionare l'immobile di cui sopra ed effettuare i rilievi necessari.

Il sopralluogo presso il bene immobile posto a Prato (PO) in Viale Galileo Galilei n. 200 di proprietà della Proprietà a rendere disponibile l'accesso all'immobile per tale data e orario. avverrà in data **mercoledì 15/12/2021 alle ore 16:00**; si invita la

Eventuali impossibilità a presenziare alle operazioni di sopralluogo dovranno essere comunicate **quanto prima** al sottoscritto tramite email al seguente indirizzo foggiapaola@gmail.com o tramite telefono al numero di portatile 348 0310517.

Si rende noto, infine, che nel caso sia negato l'accesso agli immobili oggetto di procedura esecutiva, il G.E., Dott. Enrico Capanna, ha già rilasciato autorizzazione per avvalersi dell'utilizzo della Forza Pubblica (Carabinieri e/o Polizia).



Il C.T.U
Dott. Arch. Paola Foggia

