

Tribunale Ordinario di Prato

ESECUZIONE IMMOBILIARE r.g.e.i.

n°1/2017

GIUDICE: DOTT.SSA BRUNO STEFANIA

promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

(procedente con l'Avv. Tommaso Nidiaci)

contro



*

Oggetto: CONSULENZA TECNICA

*

Indice:

INCARICO E QUESITI RICEVUTI	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	8
PREMESSA	9
LOTTO 1	10
LOTTO 2	33
LOTTO 3	70
LOTTO 4	116
ALLEGATI	162

*



INCARICO E QUESITI RICEVUTI

Il sottoscritto Arch. Michele Rosati iscritto all'Ordine degli Architetti di Prato al n° 291, libero professionista con studio a Prato, Piazza Santa Maria in Castello nc. 6, in data 22/09/2017, ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

"L'esperto nominato ex art.569 c.p.c. deve provvedere, previa verifica della documentazione ipotecaria e catastale, comunicazione della data e luogo di inizio delle operazioni al debitore, al creditore procedente ed ad eventuali comproprietari, e accesso all'immobile (anche con l'uso della forza pubblica, a ciò espressamente autorizzato da questo Giudice) a:

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

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

obblazioni 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;

- 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;*
- 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;*
- 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);

- 10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 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.*
- 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, 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, nonché di indicare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 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 (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;*
- 14) *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;*
- 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), da versare su un CD da depositare all'udienza di autorizzazione alla vendita alla quale prenderà parte;*
- 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, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- 20) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione o al custode, ove nominato,*

ogni ostacolo all'accesso;

- 21) 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;*
- 22) provvedere a verificare l'esistenza della APE e in caso di insussistenza provvedere alla sua redazione se abilitato ovvero a richiedere a soggetto provvisto della prescritta abilitazione, con avviso che il Tribunale in ogni caso provvederà a liquidare, per il predetto adempimento, la somma di euro 250,00;*
- 23) 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 ovvero qualsiasi integrazione che si renderà necessaria.*

ASTALEGALE.NET SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 03/10/2017 presso il proprio studio, per poi proseguire le operazioni con i sopralluoghi di rito presso gli immobili e i terreni in data 09/11/2017, 15/11/2017 e 23/11/2017, previo avviso inviato in data 23/10/2017 tramite raccomandata A/R alle parti eseguite, e in data 20/10/2017 tramite PEC all'avvocato della parte procedente ed al custode.

Ai suddetti sopralluoghi, era presente l'Avvocato Silvia Impalli, nominato "custode giudiziario", che ha redatto conformi verbali di accesso ed ispezione degli immobili.

Durante i sopralluoghi presso gli immobili, sono stati visitati tutti i locali che compongono detti beni compresi tutti gli accessori e giardini di pertinenza, controllando lo stato di conservazione, il tipo di finiture ed è stata confrontata la rispondenza alle planimetrie catastali nonché ai grafici relativi alle varie pratiche edilizie reperite in comune di Vaiano. E' stato verificato la presenza e

il funzionamento degli impianti. Sono state rilevate le dimensioni delle finestre e le tipologie di infissi. Sono state scattate fotografie sia interne che esterne dei beni di interesse e comunque sono stati svolti tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico.

Successivamente sono stati visionati ove possibile, in quanto in gran parte boschivi e di difficile accesso, i terreni ubicati nei comuni di Vaiano e Cantagallo.

Si precisa che le operazioni peritali hanno comportato sia preventivamente ai sopralluoghi, sia successivamente, indagini ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Prato (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato); indagini urbanistiche presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vaiano; indagini catastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Territorio; indagini di mercato per compere e vendite di beni simili e così il tutto come di seguito riferirà.

*

PREMESSA

Gli immobili oggetto di stima, come in appresso meglio descritti nelle loro caratteristiche, peculiarità, dotazioni e quote di diritto sono stati suddivisi in **VARI LOTTI** vendibili.

SUDDIVISIONE DEI BENI IMMOBILI IN DISTINTI LOTTI

Tutto ciò premesso, e considerato l'ubicazione, la tipologia, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché lo stato locativo dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, fornendo anche risposta al quesito 7 del Giudice, si è suddiviso in più lotti l'intera massa esecutata senza procedere al loro frazionamento per non stravolgere la loro conformazione e non svilirne il valore, distinguendoli come segue:

- **Lotto 1:** Immobili in comune di Vaiano (PO) - Via di Ricavo, 4; fabbricato composto da quattro unità abitative, oltre due autorimesse e accessori comuni quali un locale forno, una serra esterna e una centrale termica; il tutto dotato di ampio terreno comune ad uso resede/giardino.

- **Lotto 2:** Immobili in comune di Vaiano (PO) - Via M. Buonarroti, 7; fabbricato composto da quattro unità abitative, un autorimessa oltre accessori comuni quali un locale forno, una centrale termica, una serra esterna e una seconda autorimessa, staccata dal fabbricato principale, con resede di pertinenza; il tutto dotato di ampio terreno comune ad uso resede/giardino.
- **Lotto 3:** Immobili in comune di Vaiano (PO) - Via Nuova per Schignano, 51; fabbricato (da destinarsi a villa residenziale) in corso di ristrutturazione da completare (attualmente allo stato grezzo) e ampio resede pertinenziale circostante comprendente piscina interrata ed un locale accessorio, oltre particelle di terreno private.
- **Lotto 4:** Immobili in comune di Vaiano (PO) - Via M. Buonarroti, 18; un fabbricato residenziale suddiviso in due unità abitative; un fabbricato residenziale (ex fienile) costituito da un'unica unità abitativa; un fabbricato ad uso deposito dotato di corte; il tutto corredato da ampio resede di pertinenza. Sono compresi ulteriori appezzamenti di terreno disseminati nei comuni di Vaiano e Cantagallo.

I lotti sopra descritti verranno esaminati singolarmente rispondendo per ciascuno ai quesiti posti dal Giudice.

*

LOTTO 1

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

La documentazione di cui all'art. 567, 2°comma c.p.c., risulta completa:

- sono presenti in atti le certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo-catastale al ventennio sottoscritte in data 01/03/2017 dal Notaio Maria Carmela Ressa di Padova;

- è presente in atti il pignoramento e relativa nota di trascrizione;

A completezza, è stato reperito ed allegato alla presente:

- visure catastali;
- planimetrie catastali;
- estratti di mappa catastale;

*

ACCERTAMENTO DELLO STATO IPOTECARIO – ELENCO DEI GRAVAMI

Servizio di Pubblicità Immobiliare – l'Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Prato-Ufficio Provinciale-Territorio

Dall'esame della certificazione ipotecaria allegata agli atti e da ispezione effettuata dal sottoscritto, è emerso che alla data del 09/03/2018, per le unità immobiliari oggetto di esecuzione (LOTTO 1), all'Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Prato-Ufficio Provinciale-Territorio/Servizio di Pubblicità Immobiliare esistevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni ostative:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/05/2013 ai nn. 4338/769, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 800/2013 di rep. del 08/04/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto: C/O AVV. B AGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (FI)), grava per la quota di 1/1 le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500, 501, 502, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 2) e per la quota di 1/1 le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 5), contro, oltre ad altro, [REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda

proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e
per gli immobili dell'unità negoziale n. 5, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 in nuda proprietà e per gli
immobili dell'unità negoziale n. 5, importo totale € 700.000,00, importo capitale €
669.662,02.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/06/2013 ai nn. 5320/ 906, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 1011/2013 di rep. del 8/05/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto: C/O AVV. BIAGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (LI)), grava per la quo di 1/1 in nuda proprietà, le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 534 subalterni 500, 501, 502, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 2) e per la quota di 1/1 in nuda proprietà le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 5), contro, oltre ad altro, [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la
quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2 e
[REDACTED]
per la quota di 1/1 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 5, importo
totale € 700.000,00, importo capitale € 606.005,29.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3848/ 510, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3258/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto: AVV. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), grava per la quota di 1/1 le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 534 subalterni 500,

501, 502, 503 e 504 (unità negoziale n. -2) e per la quota di 1/1 in usufrutto le unità immobiliari censite al fg. 2 mapp. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 3), contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2, [REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2 e [REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 3, importo totale € 1.000.000,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2014 ai nn. 4422/601, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/2 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500, 501, 502, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1) e per la quota di 1/1 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 5), contro [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e [REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 5, importo totale € 550.000,00 importo capitale € 500.000,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/06/2014 ai nn. 5350/ 757, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1930/2014 di rep. del 14/05/2014, a favore MPS LEASING & FACTORING S.P.A., con sede in SIENA (SI), c.f. 01073170522

(domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/2 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500, 501, 502, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1) e per la quota di 1/1 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 5), contro [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 5, importo totale € 130.000,00, importo capitale € 103.119,58.

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/02/2017 ai nn. 1374/882, atto UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO n. 4490/2016 di rep. del 30/11/2016, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526, grava per la quota di 1/2 in usufrutto e per la quota di 1/1 in nuda proprietà le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500, 501, 502, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1) e per la quota di 1/1 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 6), contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 6.

*

Da ispezione del 09/03/2018 eseguita dal CTU presso la ex C.RR.II. di Prato in capo a

[REDACTED] sugli immobili in esame non sono emerse nuove formalità oltre a quelle rilevate al 13/02/2017 nella Certificazione Notarile agli atti.

*

2° QUESITO: *descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro ...*

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Trattasi di un ampio lotto di circa 5.600 mq. ubicato in Via di Ricavo nc. 4 a Vaiano (PO), raggiungibile dalla pubblica strada attraverso due ingressi pedonali e tre carrabili; all'interno vi è situato un fabbricato libero su quattro lati, dislocato su tre livelli (da piano seminterrato a piano primo), suddiviso in quattro unità abitative, oltre due autorimesse e accessori comuni quali un locale forno, una serra esterna e una centrale termica; il tutto dotato di ampio terreno comune ad uso resede/giardino.

Le singole unità immobiliari sono di seguito descritte:

Appartamento 1 - (Foglio 2 p.lla 563 sub.3)

Appartamento ubicato al piano seminterrato avente ingresso principale da atrio e scale a comune e così composto: la parte sinistra, per chi entra dall'atrio comune, presenta un ampio soggiorno/pranzo, cucina, bagno e cantina collegata direttamente con l'autorimessa a comune adiacente; la parte destra è costituita da soggiorno/pranzo, cucina, due camere, disimpegni, bagno e lavanderia.

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

<i>Soggiorno/Pranzo</i>	=	circa	109,91 mq.	→ H 3,00 ml. - H 2,88 ml. - H 2,43 ml.
<i>Cucina</i>	=	circa	11,66 mq.	→ H 2,70 ml.
<i>Bagno</i>	=	circa	6,52 mq.	→ H 2,70 ml.
<i>Disimpegno</i>	=	circa	3,19 mq.	→ H 2,70 ml.
<i>Cantina</i>	=	circa	38,38 mq.	→ H 2,70 ml.

<i>Soggiorno/Pranzo</i>	=	circa	36,03 mq.	→ H 2,70 ml.
<i>Cucina</i>	=	circa	12,00 mq.	→ H 2,70 ml.
<i>Camera</i>	=	circa	17,49 mq.	→ H 2,70 ml.
<i>Camera</i>	=	circa	11,45 mq.	→ H 2,70 ml.
<i>Disimpegno</i>	=	circa	5,00 mq.	→ H 2,70 ml.
<i>Disimpegno</i>	=	circa	9,00 mq.	→ H 2,70 ml.
<i>Disimpegno</i>	=	circa	2,75 mq.	→ H 2,70 ml.
<i>Bagno</i>	=	circa	6,35 mq.	→ H 2,70 ml.
<i>Lavanderia</i>	=	circa	34,84 mq.	→ H 2,70 ml.

Totale superficie netta abitazione = mq. 304,57 = → mq. 304,50 (per arrotondamento)

Appartamento 2 – (Foglio 2, p.lla 563, sub. 4)

Appartamento ubicato al piano terra avente ingresso principale da atrio e scale a comune, e così composto: sul lato destro per chi accede dall'atrio comune vi sono un ampio soggiorno, cucina, pranzo, disimpegno, bagno, ripostiglio oltre terrazzo; sul lato sinistro vi sono camera, bagno oltre terrazzo.

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

<i>Soggiorno</i>	=	circa	107,68 mq.	→ H 2,90 ml.
<i>Cucina</i>	=	circa	28,27 mq.	→ H 2,90 ml.
<i>Pranzo</i>	=	circa	16,64 mq.	→ H 2,90 ml.
<i>Disimpegno</i>	=	circa	5,51 mq.	→ H 2,90 ml.
<i>Bagno</i>	=	circa	6,19 mq.	→ H 2,90 ml.
<i>Ripostiglio</i>	=	circa	1,59 mq.	→ H 2,90 ml.
<i>Camera</i>	=	circa	17,60 mq.	→ H 2,90 ml.
<i>Bagno</i>	=	circa	14,98 mq.	→ H 2,90 ml.
<i>Terrazzo</i>	=	circa	9,54 mq.	
<i>Terrazzo</i>	=	circa	43,17 mq.	

Totale superficie netta abitazione = mq. 198,46 = → mq. 198,50 (per arrotondamento)

Totale superficie netta terrazzi = mq. 52,71 = → mq. 52,50 (per arrotondamento)

Appartamento 3 – (Foglio 2, p.IIIa 563, sub. 5)

Appartamento ubicato al piano terra posto sul lato sinistro per chi vi acceda attraverso ingresso principale, atrio e scale a comune, e così composto: disimpegno, tre camere, tre bagni e guardaroba. Si precisa che al momento del sopralluogo non è stata rilevata nessuna cucina come invece indicata nella planimetria catastale in atti (al suo posto risulta una camera*), inoltre uno dei bagni** risulta di maggiore consistenza rispetto alla stessa planimetria catastale.

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

Disimpegno = circa 15,50 mq. → H 2,34 ml.

Camera = circa 14,84 mq. → H 2,90 ml.

Bagno = circa 4,90 mq. → H 2,90 ml.

Camera* = circa 16,90 mq. → H 2,90 ml.

Bagno = circa 5,94 mq. > H 2,40 ml.

Bagno** = circa 15,90 mq. > H 2,40 ml.

Camera = circa 17,95 mq. → H 2,90 ml.

Guardaroba = circa 10,25 mq. > H 2,40 ml.

Totale superficie netta abitazione = mq. 102,18 = → mq. 102,00 (per arrotondamento)

Appartamento 4 – (Foglio 2, p.IIIa 563, sub. 6)

Appartamento ubicato al piano primo avente ingresso dal resede esterno oltre che da atrio interno e scale a comune, e così composto: due disimpegni, soggiorno, quattro camere, tre bagni, studio, ripostiglio oltre soffitta in sottotetto con pendenza a decrescere fino a pochi cm di altezza in gronda e piccolo terrazzo. Si precisa che al momento del sopralluogo non è stata rilevata nessuna cucina come invece indicata nella planimetria catastale in atti (al suo posto

risulta una camera*), inoltre uno dei bagni** esistenti non risulta indicato nella stessa planimetria catastale.

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

Disimpegno	=	circa	8,03 mq.	>	H 2,40 ml.
Soggiorno	=	circa	17,16 mq.	>	H 2,70 ml.
Camera*	=	circa	16,23 mq.	>	H 2,70 ml.
Camera	=	circa	16,95 mq.	→	Hmax 2,90 ml. - Hmin 1,90 ml.
Studio	=	circa	16,38 mq.	→	H 2,50 ml.
Ripostiglio	=	circa	4,40 mq.	<	H 2,40 ml.
Bagno**	=	circa	9,08 mq.	→	Hmax 2,40 ml. - Hmin 1,45 ml.
Disimpegno	=	circa	18,23 mq.	→	H 2,70 ml.
Bagno	=	circa	4,78 mq.	→	H 2,70 ml.
Camera	=	circa	16,43 mq.	>	H 2,70 ml.
Bagno	=	circa	10,08 mq.	→	H 2,55 ml.
Camera	=	circa	10,17 mq.	→	H 2,70 ml.
Terrazza	=	circa	2,10 mq.		

Totale superficie netta abitazione= mq. 147,92 = → mq. 148,00 (per arrotondamento)

Totale superficie netta terrazza = mq. 2,10 = → mq. 2,00 (per arrotondamento)

Autorimessa 1 – (Foglio 2, p.lla 563, sub. 1)

Autorimessa ad uso comune degli appartamenti n. 1-2-3-4, dislocata all'esterno della sagoma del fabbricato principale, al piano seminterrato raggiungibile dalla pubblica via attraverso passo carrabile oltre vialetto interno al resede di pertinenza; internamente risulta suddivisa da parete interna (non rappresentata in planimetria catastale) e collegata attraverso una porta con un vano tergo di rimessaggio. A quota inferiore risulta un locale lavanderia raggiungibile attraverso scala interna. L'autorimessa risulta collegata anche all'appartamento 4 attraverso altra scala interna.

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

Autorimessa = circa 82,57 mq. (di cui a parcheggio circa 43,00 mq.) → H 2,40 ml.

Lavanderia = circa 33,60 mq. → H 2,55 ml.

Totale superficie netta autorimessa = mq. 82,57 = → mq. 82,50 (per arrotondamento)

Totale superficie netta lavanderia = mq. 33,60 = → mq. 33,50 (per arrotondamento)

Autorimessa 2 – (Foglio 2, p.lla 563, sub. 2)

Autorimessa ad uso comune degli appartamenti n. 1-2-3-4, dislocata al piano seminterrato, in adiacenza al fabbricato principale, formata da unico vano avente doppio accesso carrabile e raggiungibile dal resede esterno posto sul fronte del fabbricato principale e direttamente collegata con l'abitazione adiacente (appartamento 1), attraverso porta interna.

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

Autorimessa = circa 91,30 mq. > H 2,30 ml.

Totale superficie netta autorimessa = mq. 91,30 = → mq. 91,00 (per arrotondamento)

*

CARATTERISTICHE TECNICHE DEI BENI:

Il corpo di fabbricato che comprende i beni immobili oggetto di esecuzione (LOTTO 1) presenta struttura portante in cemento armato e muratura, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate con tegole di copertura in laterizio. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

Finiture interne ed esterne:

Gli appartamenti hanno pavimenti interni di diversa tipologia (cotto, marmo, gres-porcellanato, ceramica e parquet), mentre i terrazzi sono pavimentati in cotto. Le pareti interne sono tinteggiate (vari tipi di finiture) Le porte interne sono in legno e legno/vetro, mentre gli infissi esterni sono in legno, con vetro doppio, protetti da persiane in legno alla fiorentina. I garage sono dotati di basculante elettrici in lega metallica tinteggiata.

Impianti:

Gli appartamenti sono dotati dei seguenti impianti:

- impianto idrico interamente sotto traccia allacciato al pubblico acquedotto;
- impianto elettrico interamente sotto traccia, allacciato alla pubblica rete;
- impianto di riscaldamento (con caldaia centralizzata a condensazione alimentata a gas metano), ad elementi radianti in ghisa;
- cucine alimentate a gas-metano;
- servizi igienici provvisti di wc, bidet, lavandino, doccia e/o vasca
- smaltimento dei liquami attraverso fosse biologiche;

Al momento del sopralluogo tutti gli impianti risultavano funzionanti.

Parti a comune:

Atrio di ingresso al fabbricato principale e vano scale a comune alle quattro unità abitative; centrale termica dislocata al piano seminterrato avente una superficie di circa 18,00 mq. a comune delle quattro unità abitative; terreno di pertinenza utilizzato nei dintorni come resede del fabbricato dove insistono camminamenti ed arredi da giardino; è presente all'interno del resede un locale di circa 21,00 mq. utilizzato come forno; la superficie a nord in pendenza e con terrazzamenti è principalmente occupata da piante di olivo ove insiste anche un annesso in ferro/vetro utilizzato come serra, il tutto a comune delle quattro unità abitative.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di conservazione e manutenzione esterno dell'edificio può ritenersi buono. Gli appartamenti internamente si presentano in buone condizioni.

*

CONFINI E DATI CATASTALI:

I confini dell'intero lotto risultano: via di Ricavo su due lati, strada Vicinale di Casa al Bosco, prop. Stefanacci/Mattei, s.s.a.

Al Catasto Fabbricati del comune di Vaiano, gli immobili sopra descritti risultano risulta essere intestati, ai signori:

- [REDACTED] per 1/1

nuda proprietà in regime di separazione dei beni;

— [REDACTED] per 1/1

usufrutto:

e sono così censiti:

— **Appartamento 1:**

Foglio 2, p.lla 563, sub. 3, cat. A/7, classe 4, vani 14 rendita catastale €. 1.988,36;

Dati provenienti da variazione n.S01154.1/1999 del 15/09/1999.

— **Appartamento 2:**

Foglio 2, p.lla 563, sub. 4, cat. A/7, classe 4, vani 11 rendita catastale €. 1.562,28;

Dati provenienti da variazione n.S01154.1/1999 del 15/09/1999.

— **Appartamento 3:**

Foglio 2, p.lla 563, sub. 5, cat. A/7, classe 4, vani 6 rendita catastale €. 852,15;

Dati provenienti da variazione n.S01154.1/1999 del 15/09/1999.

— **Appartamento 4:**

Foglio 2, p.lla 563, sub. 6, cat. A/7, classe 4, vani 8 rendita catastale €. 1.136,21;

Dati provenienti da variazione n.S01154.1/1999 del 15/09/1999.

— **Autorimessa 1:**

Foglio 2, p.lla 563, sub. 1, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 117 rendita catastale €.

223,57 (bene comune censibile);

Dati provenienti da variazione n.S01154.1/1999 del 15/09/1999.

— **Autorimessa 2:**

Foglio 2, p.lla 563, sub. 2, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 93 rendita catastale €.

177,71 (bene comune censibile);

Dati provenienti da variazione n.S01154.1/1999 del 15/09/1999.

All'interno del lotto risulta anche un BCNC identificato nel **Foglio 2, p.lla 565** a comune dei sub. 3-4-5-6 della p.lla 563.

Eventuali pertinenze:

Ampio resede su cui insiste locale forno.

Eventuali accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):

Millesimi di parti comuni e relativi diritti condominiali come per legge.

*

3° QUESITO: *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento...*

Confrontando la descrizione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento con le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto indicato nella documentazione catastale, è emersa l'esatta corrispondenza di quanto contenuto nell'atto di pignoramento in relazione all'indirizzo, al numero civico ed ai dati catastali.

Si rileva soltanto che nell'atto di pignoramento non viene citato il BCNC identificato al Catasto Fabbricati del comune di Vaiano nel Foglio 2, p.la 565; tale rilevanza, a parere dello scrivente, è da ritenersi marginale.

*

4° QUESITO: *procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto...*

CONFORMITA' CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Territorio Servizi Catastali le unità immobiliari risultano identificate come descritto in precedenza.

Dal confronto delle planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si è potuto constatare quanto segue:

– **Appartamento 1:**

La planimetria del sub. 3 risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi solo per modifiche non incidenti sulla rendita catastale quali la diversa indicazione di alcune aperture esterne. Per la variazione catastale di aggiornamento lo scrivente stima un costo necessario pari ad € 1.000,00 tra spese tecniche e diritti relative alla redazione di una variazione con procedura DOCFA per migliore rappresentazione grafica.

– Appartamento 2:

La planimetria del sub. 4 risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi.

– Appartamento 3:

La planimetria del sub. 5 risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi in quanto, oltre a modeste modifiche interne/esterne ed alla diversa destinazione del vano indicato come cucina (rilevata camera), uno dei bagni risulta di maggiore consistenza; tale ampliamento è stato realizzato in avancorpo rispetto al fabbricato, sulla facciata esposta ad ovest, ed è direttamente collegato all'appartamento. Tali difformità incidono sulla consistenza dell'unità immobiliare abitativa e pertanto sulla rendita catastale. Per la necessaria variazione catastale di aggiornamento lo scrivente stima un costo necessario pari ad € 3.000,00 tra spese tecniche e diritti relativamente alla redazione di un tipo mappale (Pregeo) ed una variazione con procedura DOCFA in ampliamento.

– Appartamento 4:

La planimetria del sub.6 risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi in quanto risultano modeste modifiche riguardanti alcune aperture esterne, diversa destinazione del vano indicato come cucina (rilevata camera), mancanza di indicazione di uno dei bagni (bagno in sottotetto). Tali difformità non incidono sulla consistenza dell'unità immobiliare abitativa e pertanto non modificano la rendita catastale. Per la necessaria variazione catastale di aggiornamento lo scrivente stima un costo necessario pari ad € 1.000,00 tra spese tecniche e diritti relativamente alla redazione di una variazione con procedura DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

Autorimessa 1:

La planimetria del sub. 1 risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi in quanto non risulta riportata la parete che divide i due vani. Tali difformità non incidono sulla consistenza dell'unità immobiliare abitativa e pertanto non modificano la rendita catastale. Per la necessaria variazione catastale di aggiornamento lo scrivente stima un costo necessario pari ad € 1.000,00 tra spese tecniche e diritti relativamente alla redazione di una variazione con procedura DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

– Autorimessa 2:

La planimetria del sub. 2 risulta conforme allo stato dei luoghi.

In virtù di quanto sopra esposto si rileva una incongruenza tra la parte urbanistica e quella catastale, in quanto catastalmente risultano n. 4 unità abitative mentre urbanisticamente ne risultano n. 3.

*

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Vaiano, in vigore alla data della perizia, i beni individuati nel LOTTO 1 ricadono nella seguenti aree:

Fabbricato e porzione di resede:

Normativa vigente sull'area

Unità Territoriali Organiche Elementari	UTOE 1 Il Capoluogo
Articolazione dei tessuti insediativi	la città' in aggiunta (fondovalle)
	Aree della residenza - tessuto di formazione recente - aree prevalentemente sature (R3a)
Zona omogenea	B: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine; aree di trasformazione, riqualificazione e rifunionalizzazione degli assetti insediativi
	area interna al perimetro del centro abitato

Restante porzione di resede:

Normativa vigente sull'area

Unità Territoriali Organiche Elementari	UTOE 1 Il Capoluogo
Articolazione dei tessuti insediativi	la città' in aggiunta (fondovalle)
	Aree di verde privato - aree verdi e giardini - aree di frangia costituenti aree di passaggio tra gli abitati e il territorio aperto o aree di rispetto lungo i corsi d'acqua o strade (VP1c)
Zona omogenea	B: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine; aree di trasformazione, riqualificazione e rifunionalizzazione degli assetti insediativi
	area interna al perimetro del centro abitato

6° QUESITO: *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.*

VERIFICA E RISPONDENZA ALLE NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

L'edificio di cui fanno parte gli immobili (LOTTO 1) oggetto della presente è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione n. 200 rilasciata dal comune di Vaiano in data 27/12/1972.

Successivamente risultano presentati i seguenti titoli edilizi:

- Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1145/86 prot. 8902 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 59 del 10/12/1990;
- Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1146/86 prot. 8903 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 66 del 10/12/1990;
- Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1150/86 prot. 8908 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 62 del 10/12/1990;
- Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1151/86 prot. 8909 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 68 del 10/12/1990;
- Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1152/86 prot. 8910 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 63 del 10/12/1990;
- Concessione Edilizia n.110, Prat. 199/93 prot. 7807 del 21/07/1993 rilasciata dal comune di Vaiano in data 26/07/1993;
- Concessione Edilizia n.168, Prat. 275/93 prot. 10732 del 30/10/1993 rilasciata dal comune di Vaiano in data 09/11/1993;
- Concessione Edilizia n.131, Prat. 128/94 prot. 6522 del 08/07/1994 rilasciata dal comune di Vaiano in data 21/10/1994;
- Concessione Edilizia n.132, Prat. 129/94 prot. 6523 del 08/07/1994 rilasciata dal comune di Vaiano in data 21/10/1994;
- Concessione Edilizia n.62, Prat. 194bis/96 prot. 9745 del 23/07/1996 rilasciata dal comune di Vaiano in data 02/08/1996.

Da ricerche effettuate risulta depositato Certificato di Abitabilità Prot. 542 del 22/01/1982 relativo a un fabbricato per civile abitazione, rilasciato dal comune di Vaiano il 25/01/1982. Successivamente risulta depositato un nuovo Certificato di Abitabilità Prot. 1505 in data 15/02/1992, relativo a n. 3 unità immobiliari facenti parte del fabbricato principale per civile abitazione, rilasciato dal comune di Vaiano il 22/02/1992.

*

Rispetto ai titoli abilitativi sopra citati ed agli elaborati presentati, in sede di sopralluogo è emerso quanto segue:

– Fabbricato principale

- Il fabbricato inizialmente (Licenza del 1972 e successiva Variante) risultava costituito da un'unica unità immobiliare residenziale oltre autorimesse, accessori e pertinenze, come risulta dall'abitabilità rilasciata dal comune di Vaiano nel 1982. Successivamente al rilascio delle concessioni in sanatoria relative alle pratiche di condono, veniva presentata nuova domanda di abitabilità per n.4 unità e n. 2 autorimesse abitative a seguito della quale il comune di Vaiano rilasciava autorizzazione per n.3 unità abitative. In virtù di quanto sopra esposto il sottoscritto rileva il fatto che non sono stati riscontrati titoli edilizi con i quali sia stata frazionata l'unità immobiliare originaria.

– Appartamento 1

- Lievi modifiche interne riguardanti la realizzazione di tramezzature in muratura leggera;
- Modifiche riguardanti la realizzazione e la chiusura di alcune aperture (finestre) in facciata;

– Appartamento 2

- Modifiche interne riguardanti la diversa distribuzione interna della zona cucina e pranzo;

– Appartamento 3

- Lievi modifiche interne riguardanti la realizzazione di tramezzature in muratura leggera;
- Modifiche esterne riguardanti la chiusura di una finestra di un bagno;
- Ampliamento di circa 13 mq. di SUL (superficie utile lorda) finalizzato ad ingrandire uno dei bagni esistenti, costruito in avancorpo rispetto al fabbricato, sulla facciata

esposta ad ovest;

- In riferimento alla Concessione Edilizia n.168/93 rilasciata dal comune di Vaiano si precisa che il previsto locale palestra/sauna, in ampliamento rispetto al fabbricato principale, non è mai stato realizzato.

– Appartamento 4

- Modifiche interne riguardanti la realizzazione di tramezzature e diversa destinazione dei locali, (al posto dell'autorizzato angolo cottura è stata rilevata una camera);
- In riferimento alle Concessioni Edilizie n. 131/94 e n.132/94 risulta che i corpi di fabbricato realizzati in ampliamento rispetto all'edificio principale sono stati collegati tra di loro e sono difformi sia per dimensione (aumentate rispetto allo stato legittimo di circa 15 mq. di SUL (superficie utile lorda)) che per destinazione d'uso (anziché rimessaggio da attrezzi da giardino risultano locali adibiti a civile abitazione).

– Autorimessa 1

In riferimento alla Concessione Edilizia n.110/93 rilasciata dal comune di Vaiano, si rilevano le seguenti difformità:

- Non è stata realizzata la scala estera lato ovest, e la relativa porta esterna di collegamento;
- Le dimensioni generali del corpo di fabbrica sono maggiori, risulta un aumento di circa 45 mq. di SUL (superficie utile lorda) tra autorimessa e lavanderia accessoria;
- La parete divisoria interna risulta fissa (parete in cartongesso) anziché mobile;
- Risultano realizzate due scale interne, una di collegamento con l'appartamento soprastante (appartamento 4), e l'altra di collegamento con un locale adibito a lavanderia che non risulta legittimato da nessun titolo edilizio.

– Forno a comune

In riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 59/90 rilasciata dal comune di Vaiano, si rilevano le seguenti difformità:

- Le dimensioni generali del corpo di fabbrica risultano leggermente maggiori;

*

In riferimento a tutte le difformità urbanistiche sopra riscontrate, in base alle leggi e strumenti urbanistici vigenti (L.R. 65/14 e regolamenti comunali) ed alle informazioni assunte presso l'ufficio Edilizia Privata del comune di Vaiano, accertato per quanto riguarda gli ampliamenti volumetrici realizzati sia abusivamente che in difformità alle concessioni edilizie, che il



ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile e comunque non possa avvenire senza pregiudizio delle parti eseguite in conformità, si ritiene di procedere alla regolarizzazione urbanistica degli immobili sopra citati nella seguente maniera e con i seguenti costi:

- *Applicazione dei seguenti articoli della L.R. 65/14:*
 - **Art. 206** (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire) in quanto non è stato possibile riscontrare la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda;
- *Costi:*
 - **Sanzione Amministrativa presunta** (*doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, avendo considerato € 1.600,00 il valore al mq degli immobili*) **oltre diritti di segreteria comunali**, per una cifra totale stimata = **€. 180.000,00=** (Euro centottantamila/00)
 - **Spese tecniche presunte** = **€. 20.000,00=** (Euro ventimila/00)

Allo stato attuale gli immobili risultano comunque commerciabili anche se non completamente conformi alle norme urbanistiche e al regolamento edilizio.

*

7° QUESITO: *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti...*

In relazione all'intero fabbricato di via Ricavo n. 4, composto da distinte unità immobiliari oltre accessori di pertinenza, considerata la tipologia edificativa, la consistenza, la dislocazione e la stretta correlazione interna tra i vani, si è ritenuto opportuno procedere alla stima unendo il tutto in un unico lotto (LOTTO 1).

*

8° QUESITO: *dire se l'immobile è pignorato solo pro quota...*

La quota pignorata sull'intero LOTTO 1 rappresenta il diritto 1/1 di usufrutto intestato all'esecutato [REDACTED], pertanto non si ritiene opportuno dividere in natura il bene pignorato.

*

9° QUESITO: *accertare se l'immobile è libero o occupato...*

Dell'intero LOTTO 1 risultano concesse in locazione le seguenti unità immobiliari:

- 1) Unità abitativa individuata catastalmente dal **sub. 6** da utilizzarsi come ufficio e autorimessa individuata catastalmente dal **sub. 1** da utilizzarsi come archivio/garage, entrambe locate dal [REDACTED] alla Società [REDACTED] con durata sino al 28/02/2019 e canone annuale di € 6.000,00 giusto contratto di locazione commerciale registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 05/03/2013 al n. 2324. Tale contratto è stato integrato con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 29/01/2015 al n. 2457 per riduzione del canone iniziale da € 6.000,00 a € 3.000,00 fino al 31/12/2016; dal 01/01/2017 il canone è ritornato ad essere pari a € 6.000,00.

*

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

Non risulta applicabile al caso. Al momento del sopralluogo, come da certificazione anagrafica dello stato di famiglia il fabbricato risulta essere occupato dall'esecutato [REDACTED] e dai coniugi [REDACTED] oltre i loro tre figli.

*

11° QUESITO: *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità...*

Non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Vincoli e oneri giuridici saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e precisamente:

Iscrizioni-Trascrizioni:

Gli immobili del presente LOTTO 1 sono oggetto di domande giudiziali, trascrizioni, iscrizioni ed altre limitazioni d'uso come indicato in risposta al quesito n. 1, e comunque come indicate nella certificazione notarile.

Per quanto riguardano le servitù si rimanda a quanto sotto indicato:

Atto di compravendita, a rogito del Notaio BALESTRI n. di rep. omesso del 30/12/1972, registrato a PRATO il 19/01/1973 al n. 1035, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PISTOIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/01/1973 ai nn. 2663/ 2503, con il quale in primo luogo il signor [REDACTED] vendeva il terreno censito al foglio 2 p.lla 141/c di mq. 6.080 al signor [REDACTED], che acquistava per la quota di 1/1; in secondo luogo il signor [REDACTED] vendeva il terreno censito al foglio 2 p.lla 141/d di mq. 6.060 al signor [REDACTED] che acquistava per la quota di 1/1.

"Il venditore si impegna a costituire servitù ad edificando sopra il terreno di sua proprietà distinto al N.C.T. di Vaiano foglio 2 p.lle 133 e 134 e cioè si impegna a non costruire sopra detto terreno costruzioni.

Si precisa che sopra il terreno di cui al secondo luogo esiste una sorgente d'acqua e con lavatoio, situata lungo la nuova strada che dalla strada privata per Casa di Bosco porta a Ricavo o Casa Pacini, a tale sorgente hanno diritto di accedere dalla strada i sigg. [REDACTED] e rispettive famiglie, salvo se altri e di fare uso della sorgente e del lavatoio. Il venditore si riserva per se ed aventi causa il diritto di passo e transito sul tratto di strada privata venduta con l'atto; e tale diritto potrà anche cederlo a terzi compratori, o loro aventi causa, si obbligano a partecipare pro-quota alle spese di manutenzione e conservazione della strada privata che dalla strada privata per Casa di Bosco conduce a Ricavo o Casa Pacini."

Difformità Urbanistico-Catastali

Come già esposto, dall'analisi della documentazione urbanistica e catastale rispetto allo stato dei luoghi si sono potute rilevare difformità.

*

12° QUESITO: *accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale...*

Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale;

*

13° QUESITO: *determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento...*

CRITERIO DI STIMA

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente.

Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO** con relativo **VALORE VENALE** dell'immobile.

Il **VALORE BASE D'ASTA** sarà dato dal Valore Venale svalutato di una giusta percentuale, pari al 10%, scegliendo così il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano gli immobili in esame nonché i vizi occulti.

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

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

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e la loro consistenza, si può determinare il loro valore venale, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione, consistenza.

Nel valore unitario medio si è tenuto conto dell'incidenza delle parti a comune.

La stima richiesta ricade in un momento particolare delle compravendite immobiliari, la situazione economica attuale ha portato ad un forte calo di richiesta d'acquisto e ad un aumento sostanziale d'immobili in vendita; in conseguenza di ciò, per rendere appetibili gli immobili i prezzi hanno subito un calo considerevole.

*

SUPERFICI COMMERCIALI

Calcolo della superficie convenzionale

La determinazione della superficie convenzionale degli immobili si ottiene considerando l'intera superficie lorda dei locali principali, sommata alle superfici accessorie, il tutto moltiplicato per dei coefficienti di riduzione che variano in base alla destinazione d'uso.

Per superficie lorda si intende la superficie dei locali principali, compresi i muri perimetrali e interni degli appartamenti misurati al 100%, oltre i muri di confine con altre proprietà/parti comuni misurati al 50% della loro superficie effettiva.

Al fine di individuare un unico dato di consistenza riferito alle porzioni immobiliari in parola, di seguito si riporta il calcolo della superficie ragguagliata determinata aggiungendo all'intera superficie lorda dei vani abitabili, il 20% di quella dei terrazzi ed il 40% delle autorimesse.

Superfici commerciali relativamente al fabbricato abitativo composto da quattro appartamenti oltre autorimesse e parti comuni:

Appartamento 1):	mq. 350,00 x 1	= mq. 350,00
Appartamento 2):	mq. 230,00 x 1	= mq. 230,00
Appartamento 3):	mq. 120,00 x 1	= mq. 120,00
Appartamento 4):	mq. 205,00 x 1	= mq. 205,00
Terrazzi:	mq. 54,00 x 0,20	= mq. 10,80
Autorimessa 1):	mq. 139,00 x 0,40	= mq. 55,60
Autorimessa 2):	mq. 105,00 x 0,40	= mq. 42,16

Tot. Superficie commerciale	mq. 1.013,56
------------------------------------	---------------------

Valore della piena proprietà

- Parametro usato	: Superficie commerciale
- Consistenza	: mq. 1.013,56=
- Costo unitario medio	: €. 1.600,00 al mq.
- VALORE VENALE	: €. 1.621.696,00 – €. 206.000,00 (spese regolarizzazione urbanistica e catastale) : €. 1.415.696,00
- VALORE BASE D'ASTA	: €. 1.415.696,00 – 10% : €. 1.274.126,00

Il valore base d'asta della quota di 1/1 di usufrutto su fabbricato abitativo composto da quattro appartamenti oltre due autorimesse e pertinenze accessorie è stato determinato in:

Valore della piena proprietà (a base d'asta): € 1.274.126,00

Età dell'usufruttuario [REDACTED] alla data odierna: 75 anni

Tasso di interesse legale vigente: 0,30%

Coefficiente moltiplicatore: 107,50

Pertanto € 1.274.126,00 x 0,30% x 107,50 = € 410.905,76

VALORE BASE D'ASTA PER LA QUOTA DI 1/1 USUFRUTTO

€ 410.900,00 (per arrotondamento) (Euro quattrocentodiecimilanovecento/00)

Gli immobili LOTTO 1 saranno messi all'asta o alienati con tutte le servitù e dipendenze eventualmente esistenti.

*

22° QUESITO: *provvedere a verificare l'esistenza della APE e in caso di insussistenza provvedere alla sua redazione se abilitato ovvero...*

Sono stati redatti gli ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA degli immobili ad uso abitativo (LOTTO 1) oggetto di pignoramento, a firma del professionista abilitato Dott. Arch. Michele Rosati.

I beni ricadono nelle seguenti classi energetiche:

- Appartamento 1, ricade in classe energetica “ F ” con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 276,77 kWh/ mq² anno;
- Appartamento 2, ricade in classe energetica “ F ” con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 269,28 kWh/ mq² anno;
- Appartamento 3, ricade in classe energetica “ F ” con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 280,00 kWh/ mq² anno;
- Appartamento 4, ricade in classe energetica “ F ” con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 376,14 kWh/ mq² anno;

Tali Attestati di Prestazione Energetica sono stati trasmessi alla Regione Toscana tramite portale APACI in data 24/04/2018 con i protocolli n. 0225106, n. 0225149, n. 0225232, n. 0225261 (come da documentazione che si allega).

*

LOTTO 2

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

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., risulta completa:

- sono presenti in atti le certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo-catastale al ventennio sottoscritte in data 01/03/2017 dal Notaio Maia Carmela Ressa di Padova;
- è presente in atti l'atto di pignoramento;

A completezza, è stato reperito ed allegato alla presente:

- *visure catastali;*
- *planimetrie catastali;*
- *estratti di mappa catastale;*

*

ACCERTAMENTO DELLO STATO IPOTECARIO – ELENCO DEI GRAVAMI

Servizio di Pubblicità Immobiliare – l'Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Prato-Ufficio Provinciale-Territorio

Dall'esame della certificazione ipotecaria allegata agli atti e da ispezione effettuata dal sottoscritto, è emerso che alla data del 09/03/2018, per le unità immobiliari oggetto di esecuzione (LOTTO 2), all'Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Prato-Ufficio Provinciale-Territorio/Servizio di Pubblicità Immobiliare esistevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni ostative:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/05/2013 ai nn. 4338/769, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 800/2013 di rep. del 08/04/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto: C/O AVV. B AGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (FI)), grava per la quota di 1/1 le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.lla. 534 subalterni 500, 501, 502, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 2) e per la quota di 1/1 le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.lla. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 5), contro, oltre ad altro, [REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 5, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 5, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 669.662,02.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/06/2013 ai nn. 5320/ 906, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 1011/2013 di rep. del 8/05/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto: C/O AVV. BIAGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (LI)), grava per la quo di 1/1 in nuda proprietà, le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500, 501, 502, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 2) e per la quota di 1/1 in nuda proprietà le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 5), contro, oltre ad altro, [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2 e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 5, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 606.005,29.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/05/2014 ai nn. 3813/ 501, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1932/2014 di rep. del 24/04/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA SA), contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno
in nuda proprietà, grava le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500,
501, 502, 503 e 504, oltre ad altro, importo totale € 1.800.000,00, importo capitale €
1.698.259,11.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3848/510, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3258/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto: AVV. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), grava per la quota di 1/1 le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500, 501, 502, 503 e 504 (unità negoziale n. -2) e per la quota di 1/1 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 3), contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno
in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e
per gli immobili dell'unità negoziale n. 2 e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili
dell'unità negoziale n. 3, importo totale € 1.000.000,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3849/ 511, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3259/2014 di rep. del 05/04/2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto: AVV. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno
in nuda proprietà, grava le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500,
501, 502, 503 e 504, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale €
615.682,06.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3850/ 512, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3243/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360 (domicilio ipotecario eletto: AVV. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 (PRATO), contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1
in usufrutto, grava le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500, 501,
502, 503 e 504, oltre ad altro, importo totale € 450.000,00, importo capitale € 392.659,46.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2014 ai nn. 4421/600, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto : FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda
proprietà, grava le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500, 501, 502,
503 e 504, oltre ad altro, importo totale € 3.483.407, 17, importo capitale € 3.483.407, 17.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2014 ai nn. 4422/601, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/2 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.lla. 534 subalterni 500, 501, 502, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1) e per la quota di 1/1 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.lla. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 5), contro [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 5, importo totale € 550.000,00, importo capitale € 500.000,00.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/06/2014 ai nn. 4649/646, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1929/2014 di rep. del 30/04/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.lla. 534 subalterni 500, 501, 502, 503 e 504, oltre ad altro, importo totale € 878. 179,33, importo capitale € 878.179,33.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/06/2014 ai nn. 5350/ 757, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1930/2014 di rep. del 14/05/2014, a favore MPS LEASING & FACTORING S.P.A., con sede in SIENA (SI), c.f. 01073170522

(domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/2 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500, 501, 502, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1) e per la quota di 1/1 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 5), contro [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 5, importo totale € 130.000,00, importo capitale € 103.119,58.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - dichiarazione di nullità di atti, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1833/2015 di rep. del 06/08/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2015 ai nn. 11002/7078, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] riguarda le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500, 503, 502, 504 e 501, oltre ad altro.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - revoca atti soggetti a trascrizione, del TRIBUNALE DI PRATO n. 1833/2015 di rep. del 06/08/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2015 ai nn. 11003/7079, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] riguarda le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500, 503, 502, 504 e 501, oltre ad altro.

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/02/2017 ai nn. 1374/882, atto UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO n. 4490/2016 di rep. del 30/11/2016, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526, grava per la quota di 1/2 in usufrutto e per la quota di 1/1 in nuda proprietà le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 534 subalterni 500, 501, 502, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1) e per la quota di 1/1 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 563 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (unità negoziale n. 6), contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1, [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 6.
- **ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART .2645 TER C.C.**, - atto a rogito del Notaio BONACA BONAZZI EMILIO n. 229394/11614 di rep. del 13/12/2012 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/01/2013 ai nn. 285/ 191, contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto in regime di comunione legale dei beni e per gli immobili dell'unità negoziale 1, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà in regime di separazione dei beni, e per tutti gli immobili di tutte le unità negoziali riguarda le unità immobiliari censite al foglio . 2 p.IIa. 590 subalterni 503, 504, 501, 500 e i terreni censiti al foglio. 2 p.IIe 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 666, 684, 686, 689, 690, 691, 692, 693 (unità negoziale 1) e l'unità immobiliare censita al foglio. 2 p.IIa. 623 (unità negoziale 2), oltre ad altro.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/05/2013 ai nn. 4338/ 769, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 800/2013 di rep. del 08/04/2013, a favore UNICREDIT S.P.A, con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto: C/O AW. B AGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (FI)), grava per la quota di 1/2 in proprietà e per la quota di 1/2 in nuda proprietà sulle unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 590 subalterni 500, 501, 503, 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/1 in proprietà l'unità immobiliare censita al foglio. 2 p.IIa. 623 (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/2 in proprietà e per la quota di 1/1 in nuda proprietà sui terreni censiti al foglio. 2 p.IIe 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 695, 696, 666, 684, 686, oltre ad altro (unità negoziale n. 4), contro, oltre ad altri, [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili delle unità negoziali n. 1 e 4, e per la quota di 1/1 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale 2 oltre ad altro, [REDACTED]
- [REDACTED] e [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili delle unità negoziali n. 1, 2 e 4, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 669.662,02.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio

Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/ 06/2013 ai nn. 5320/906, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 1011/2013 di rep. del 08/05/2013, a favore UNICREDIT S.P.A ., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto : C/O AVV. B AGIONI, V A PUCCINI 67 CALENZANO (FI)), grava per la quota di 1/1 in nuda proprietà le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.lla. 590 subalterni 500, 501, 503, 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/1 in nuda proprietà l'unità immobiliare censita al foglio. 2 p.lla. 623 (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/1 in nuda proprietà i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 695, 696, 666, 684, 686, oltre ad altro (unità negoziale n. 4), contro, oltre ad altri, [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili delle unità negoziali n. 1, 2 e , oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 606.005,29.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/05/2014 ai nn. 3813/ 501, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1932/2014 di rep. del 24/04/20 14, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/2 in usufrutto e per la quota di 1/2 in nuda proprietà le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.lla. 590 subalterni 500, 501, 503 e 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/1 in proprietà i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 666, 684, 686 e l'unità immobiliare censita al foglio. 2 p.lla. 623, oltre ad altro (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/2 in usufrutto e per la quota di 1/2 in proprietà i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 695 e 696 (unità negoziale n. 3), per la quota di 1/2 in nuda proprietà il terreno censito al

foglio. 2 p.la. 77 (unità negoziale n. 5), contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili
delle unità negoziali n. 1,2 e 3, oltre ad altro, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di
1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell' unità negoziale n. 1, per la quota di 1/2 in piena
proprietà e per gli immobili delle unità negoziali n. 2, e 3 e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota
di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili delle unità negoziali n. 1, 2 e 5, importo totale €
1.800.000,00, importo capitale € 1.698.259, 11.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3848/510, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3258/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto : AVV . CARLO CIABATTI , VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), grava per la quota di 1/1 in nuda proprietà e per la quota di 1/2 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 590 subalterni 500, 501, 503, 504, foglio. 2 p.la. 623 e i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 695, 696, 666, 684 e 686, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), contro, oltre ad altri, [REDACTED]
[REDACTED] e
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1, importo totale € 1.000.000,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai

nn. 3849/ 511, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3259/2014 di rep. del 05/04/ 2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto : AW . CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la 590 subalterni 500, 501, 503, 504, foglio. 2 p.la. 623 e i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 695, 696, 666, 684 e 686, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 615.682,06.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/ 2014 ai nn. 3850/ 512, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3243/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360 (domicilio ipotecario eletto : AVV. CARLO CIABATTI , VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), grava per la quota di 1/1 in nuda proprietà e per la quota di 1/2 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 590 subalterni 500, 501, 503, 504, foglio. 2 p.la. 623 e i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 695, 696, 666, 684 e 686, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1, importo totale € 450.000,00, importo capitale € 392.659,46.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/ 2014 ai nn. 4421/600, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/1 in nuda proprietà le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 590 subalterni 500, 501, 503, 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/2 in proprietà e per la quota di 1/2 in nuda proprietà i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 666, 684, 686 e l'unità immobiliare censita al foglio. 2 p.la 623, oltre ad altro (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/2 in proprietà i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 695 e 696 (unità negoziale n. 3), per la quota di 1/2 in nuda proprietà il terreno censito al foglio. 2 p.la 77 (unità negoziale n. 4), contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 in proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2 e per la quota di 1/2 in proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 3, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2 e per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 4, importo totale € 3.483.407, 17, importo capitale € 3.483.407, 17.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2014 ai nn. 4422/ 601, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/2 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la 590 subalterni 500, 501, 503, 504,

oltre ad altro (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/2 in usufrutto i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 666, 684, 686 e l'unità immobiliare censita al foglio. 2 p.la. 623, oltre ad altro (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/2 in usufrutto i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 695 e 696 (unità negoziale n. 3), contro, oltre ad altri, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili delle unità negoziali n. 1, 2 e 3, oltre ad altro, importo totale € 550.000,00, importo capitale € 500.000,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/06/2014 ai nn. 4649/646, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1929/2014 di rep. del 30/04/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/1 in nuda proprietà le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la 590 subalterni 500, 501, 503, 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/2 in proprietà e per la quota 1/2 in nuda proprietà i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 18 222, 223, 487, 489, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 666, 684, 613 al foglio. 2 p.la. 623, oltre ad altro (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/2 in proprietà i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 695 e 696 (unità negoziale n. 3), per la quota di 1/2 in nuda proprietà il terreno censito al foglio. 2 p.la 77 (unità negoziale n. 4), contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2 e per la quota di 1/2 in proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 3, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 2 e per la quota di 1/2 in

nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 4, importo totale € 878.179,33, importo capitale € 878.179,33.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/06/2014 ai nn. 5350/ 757, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1930/2014 di rep. del 14/05/2014, a favore MPS LEASING & FACTORING S.P.A., con sede in SIENA (SI), c .f. 01073170522 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/2 in usufrutto le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 590 subalterni 500, 501, 503, 504, oltre ad altro (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/2 in usufrutto i terreni censiti al foglio. 2 p.IIe 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 666, 684, 686 e l'unità immobiliare censita al foglio. 2 p.IIa 623, oltre ad altro (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/2 in usufrutto i terreni censiti al foglio. 2 p.IIe 695 e 696 (unità negoziale n. 3), contro, oltre ad altri, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili delle unità negoziali n. 1, 2 e 3, oltre ad altro, importo totale € 130.000,00, importo capitale € 103.119,58.
- **DOMANDA GIUDIZIALE** - *dichiarazione di nullità di atti*, TRIBUNALE DI PRATO n. 1833/2015 di rep. del 06/08/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2015 ai nn. 11002/7078, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] riguarda le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.IIa. 590 subalterni 503, 504, 501, 500, i terreni censiti al foglio. 2 p.IIe 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566,

593, 596, 625, 626, 666, 684, 686, 689, 690, 691, 692, 693 e l'unità immobiliare censita al foglio. 2 p.la 623, oltre ad altro.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - *revoca atti soggetti a trascrizione*, TRIBUNALE DI PRATO n. 1833/20 15 di rep. del 06/08/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/11/2015 ai nn. 11003/ 7079, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED]

[REDACTED] e

[REDACTED] riguarda le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la 590 subalterni 503, 504, 501, 500, i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 666, 684, 686, 689, 690, 691, 692, 693 e l'unità immobiliare censita al foglio. 2 p.la 623, oltre ad altro.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/02/2017 ai nn. 1374/882, atto UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO n. 4490/ 2016 di rep. del 30/11/ 2016, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 008840605 26, grava per la quota di 1/2 in usufrutto e per la quota di 1/1 in nuda proprietà le unità immobiliari censite al foglio. 2 p.la. 590 subalterni 500, 501, 503, 504, (unità negoziale n. 1), per la quota di 1/2 in usufrutto, per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per la quota di 1/2 in proprietà i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 55, 56, 57, 75, 76, 78, 84, 135, 142, 218, 222, 223, 487, 489, 520, 566, 593, 596, 625, 626, 689, 690, 691, 692, 693, 666, 684, 686, l'unità immobiliare censita al foglio. 2 p.la. 623, oltre ad altro (unità negoziale n. 2), per la quota di 1/2 in usufrutto e per la quota di 1/2 in proprietà i terreni censiti al foglio. 2 p.lle 695 e 696 (unità negoziale n. 3) e per la quota di 1/2 in nuda proprietà il terreno censito al foglio. 2 p.la 77 (unità negoziale n. 5), contro, oltre ad altri, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[redacted] per la quota di 1/2 in usufrutto e per gli immobili delle unità negoziali n. 1, 2 e 3, oltre ad altro, [redacted]
[redacted] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili delle unità negoziali n. 1, 2 e 5, [redacted]
[redacted] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per gli immobili dell'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 in proprietà e per gli immobili delle unità negoziali n. 2 e 3.

*

Da ispezione del 09/03/2018 eseguita dal CTU presso la ex C.RR.II. di Prato in capo a [redacted] sugli immobili in esame non sono emerse nuove formalità oltre a quelle rilevate al 13/02/2017 nella Certificazione Notarile agli atti. Invece per quanto riguarda i soggetti [redacted] e [redacted] sono emerse due trascrizioni R.P. nn. 2414 e 2415 del 03/10/2017 (annotazione a trascrizione, descrizione 720 NULLITA') contro [redacted]
[redacted]

ASTALEGALE.NET

*

2° QUESITO: *descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro ...*

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Trattasi di un ampio lotto di circa 6.200 mq. ubicato in via M. Buonarroti a Vaiano (PO) raggiungibile dalla pubblica strada attraverso ingresso pedonale e carrabile al nc. 7; all'interno vi è situato un fabbricato residenziale libero su quattro lati, dislocato su tre livelli (da piano seminterrato a piano primo), suddiviso in quattro unità abitative, un autorimessa oltre accessori comuni quali un locale forno, una centrale termica, una serra esterna (BCNC p.lla 562); il tutto dotato di ampio terreno comune ad uso resede/giardino.

All'interno del lotto sopradescritto, è presente una seconda autorimessa con resede di pertinenza sempre accessibile da passo carrabile posto in via Buonarroti n. 7, previo

attraversamento del resede annesso al fabbricato principale (p.la 534).

Le singole unità immobiliari sono di seguito descritte:

Appartamento 1 (Foglio 2 p.la 534 sub.500)

Appartamento ubicato al piano seminterrato avente ingresso principale da atrio e scale a comune e così composto: la parte sinistra, per chi entra dall'atrio comune, presenta un ampio soggiorno/pranzo, cucina, bagno, due disimpegni, cantina, e ripostiglio; la parte destra è costituita da due disimpegni, due camere, bagno, cucina, soggiorno/pranzo e lavanderia.

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

Soggiorno/Pranzo	=	circa	114,81	mq.	→ H 2,80 ml. – H 3,10 ml.
Cucina	=	circa	12,28	mq.	→ H 2,80 ml.
Bagno	=	circa	11,50	mq.	→ H 2,50 ml.
Disimpegno	=	circa	1,50	mq.	→ H 2,80 ml.
Disimpegno	=	circa	4,70	mq.	→ H 2,80 ml.
Cantina	=	circa	33,87	mq.	→ H 2,80 ml.
Ripostiglio	=	circa	5,83	mq.	→ H 2,60 ml.
Disimpegno	=	circa	4,32	mq.	→ H 2,65 ml.
Disimpegno	=	circa	10,27	mq.	→ H 2,65 ml.
Disimpegno	=	circa	2,52	mq.	→ H 2,65 ml.
Camera	=	circa	11,85	mq.	→ H 2,65 ml.
Camera	=	circa	19,34	mq.	→ H 2,65 ml.
Bagno	=	circa	5,52	mq.	→ H 2,65 ml.
Cucina	=	circa	9,89	mq.	→ H 2,70 ml.
Soggiorno/pranzo	=	circa	35,47	mq.	→ H 2,70 ml.
Lavanderia	=	circa	30,35	mq.	→ H 2,65 ml.

Totale superficie netta abitazione = mq. 314,02 = → mq. 314,00 (per arrotondamento)

Appartamento 2 (Foglio 2 p.lla 534 sub.502)

Appartamento ubicato al piano terra avente ingresso principale da atrio e scale a comune ed altri ingressi secondari dal resede, e così composto: sul lato destro per chi accede dall'atrio comune vi sono un ampio soggiorno, tinello, pranzo, cucina, due disimpegni, bagno, ripostiglio; sul lato sinistro vi sono una camera, guardaroba, disimpegno, bagno.

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

Soggiorno = circa 101,49 mq. → H 2,70 ml.

Tinello = circa 22,15 mq. → H 2,70 ml.

Pranzo = circa 14,29 mq. → H 2,70 ml.

Cucina = circa 38,80 mq. → H 2,70 ml.

Disimpegno = circa 4,16 mq. → H 2,70 ml.

Disimpegno = circa 5,86 mq. → H 2,70 ml.

Bagno = circa 5,41 mq. → H 2,70 ml.

Ripostiglio = circa 1,38 mq. → H 2,70 ml.

Disimpegno = circa 10,06 mq. → H 3,00 ml.

Guardaroba = circa 7,00 mq. → H 3,00 ml.

Camera = circa 24,61 mq. → H 3,00 ml.

Bagno = circa 17,35 mq. → H 2,80 ml.

Totale superficie netta abitazione = mq. 252,56 = → mq. 253,00 (per arrotondamento)

Appartamento 3 (Foglio 2 p.lla 534 sub.503)

Appartamento ubicato al piano terra posto sul lato sinistro per chi vi acceda attraverso atrio e scale a comune oltre ingresso secondario dal resede, e così composto: tre disimpegni, cucina, pranzo, due bagni, due camere, guardaroba, ripostiglio/lavanderia, ingresso/soggiorno.

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

Disimpegno	=	circa	4,62 mq. → H 2,30 ml.
Disimpegno	=	circa	3,94 mq. → H 3,00 ml.
Camera	=	circa	13,87 mq. → H 3,00 ml.
Bagno	=	circa	6,19 mq. → H 2,70 ml.
Ripostiglio/Lavanderia	=	circa	3,73 mq. → H 3,00 ml.
Disimpegno	=	circa	3,36 mq. → H 2,30 ml.
Pranzo	=	circa	11,31 mq. → H 3,00 ml.
Cucina	=	circa	15,19 mq. → H 3,00 ml.
Ingresso/Soggiorno	=	circa	17,30 mq. → H 3,00 ml.
Camera	=	circa	18,25 mq. → H 3,00 ml.
Guardaroba	=	circa	6,81 mq. → H 3,00 ml.
Bagno	=	circa	7,15 mq. → H 2,70 ml.

Totale superficie netta abitazione = mq. 111,72 = → mq. 112,00 (per arrotondamento)

Appartamento 4 (Foglio 2 p.lla 534 sub.504)

Appartamento ubicato al piano primo avente ingresso principale da atrio e scale a comune, e così composto: sul lato destro per chi vi accede dal vano scala vi sono un disimpegno, corridoio, due bagni, cucina, soggiorno, ingresso secondario, zona sottotetto, oltre due terrazzi; sul lato sinistro vi sono due camere, disimpegni in sottotetto, un bagno, oltre zona in sottotetto con pendenza a decrescere fino a pochi cm di altezza in gronda.

Superfici utili calpestabili e altezze:

La superficie utile calpestabile, è così determinata:

Disimpegno fronte scala	=	circa	10,04 mq. > H 2,40 ml.
Camera	=	circa	25,55 mq. → H 3,00 ml.
Due locali Sottotetto	=	circa	15,47 mq. → H 2,15 ml. – H 1,25 ml.
Bagno	=	circa	7,83 mq. → H 2,60 ml.
Disimpegno	=	circa	12,68 mq. → H 2,60 ml.
Bagno	=	circa	2,22 mq. > H 2,40 ml.
Soggiorno	=	circa	37,70 mq. → H 3,18 ml.

Cucina	=	circa	11,68 mq. → H 2,70 ml.
Ingresso secondario	=	circa	7,38 mq. → H 2,90 ml.
Camera	=	circa	16,40 mq. → H 2,60 ml.
Disimpegno	=	circa	12,86 mq. < H 2,40 ml.
Disimpegno	=	circa	3,00 mq. < H 2,40 ml.
Bagno	=	circa	5,50 mq. < H 2,40 ml.
Camera	=	circa	15,83 mq. → Hmedia 2,70 ml.
Terrazzo	=	circa	30,87 mq.
Terrazzo	=	circa	7,80 ml.

Totale superficie netta abitazione = mq. 184,14 = → mq. 184,00 (per arrotondamento)

Totale superficie netta terrazzi = mq. 38,67 = → mq. 39,00 (per arrotondamento)

Autorimessa 1 (Foglio 2 p.IIIa 534 sub.501)

Autorimessa ad uso comune delle abitazioni 1-2-3-4 raggiungibile dal resede esterno, posizionata di lato al fabbricato principale e dislocata al piano seminterrato avente doppio accesso carrabile ciascuno dotato di portone basculante.

Superfici utili calpestabili e altezze:

Autorimessa = circa 56,45 mq. → H 2,40 ml.

Totale superficie netta autorimessa = mq. 56,45 = → mq. 56,50 (per arrotondamento)

Autorimessa 2 (Foglio 2 p.IIIa 623)

Autorimessa con resede di pertinenza, staccata dal fabbricato principale, dislocata al piano seminterrato suddivisa da pareti interne in tre locali ciascuno dotato di portone basculante, raggiungibile dalla pubblica via attraverso il resede del fabbricato principale.

Superfici utili calpestabili e altezze:

Autorimessa = circa 132,15 mq. → H 2,70 ml.

Totale superficie netta autorimessa = mq. 132,15 = → mq. 132,00 (per arrotondamento)

*

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE:

Il corpo di fabbricato che comprende i beni immobili oggetto di esecuzione (LOTTO 2) presenta struttura portante in cemento armato e muratura, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate con tegole di copertura in laterizio. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

Finiture interne ed esterne:

Gli appartamenti hanno pavimenti interni di diversa tipologia (cotto, marmo, gres-porcellanato, ceramica e parquet), mentre i terrazzi sono pavimentati in cotto. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate (vari tipi di finiture). Le porte interne sono in legno e legno/vetro, mentre gli infissi esterni sono in legno, con vetro camera, protetti da persiane in legno alla fiorentina. I garage sono dotati di basculanti elettrici in legno.

Impianti:

Gli appartamenti sono dotati dei seguenti impianti:

- impianto idrico interamente sotto traccia allacciato al pubblico acquedotto;
- impianto elettrico interamente sotto traccia, allacciato alla pubblica rete;
- impianto di riscaldamento (con caldaia centralizzata a condensazione alimentata a gas metano), ad elementi radianti in ghisa;
- cucine alimentate a gas-metano;
- servizi igienici provvisti di wc, bidet, lavandino, doccia e/o vasca
- smaltimento dei liquami attraverso fosse biologiche;

Al momento del sopralluogo tutti gli impianti risultavano funzionanti.

Parti a comune:

Atrio di ingresso al fabbricato principale e vano scale dal piano seminterrato al piano terra a comune delle quattro unità abitative; centrale termica dislocata al piano seminterrato avente una superficie di circa 13,50 mq a comune delle quattro unità abitative; terreno di pertinenza utilizzato nei dintorni come resede del fabbricato dove insistono camminamenti ed arredi da giardino tra cui un locale forno di circa 8,00 mq., mentre la superficie a nord in pendenza e con terrazzamenti è principalmente occupata da piante di olivo ove insiste anche un annesso in ferro/vetro utilizzato come serra, il tutto a comune delle quattro unità abitative.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di conservazione e manutenzione esterno dell'edificio può ritenersi buono. Gli appartamenti internamente si presentano in buone condizioni.

*

CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI:

I confini dell'intero lotto risultano: via Buonarroti, via di Ricavo, strada Vicinale di Casa al Bosco, prop. [REDACTED] prop. [REDACTED] prop. [REDACTED] s.s.a.

Al Catasto Fabbricati del comune di Vaiano, gli immobili sopra descritti e facenti parte del foglio 2 p.lla 534 sub. 500, 501, 502, 503 e 504, risultano essere intestati, ai signori:

- [REDACTED] per 1/2
usufrutto;
- [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 nuda proprietà in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 nuda proprietà in regime di separazione dei beni;

e sono così censiti:

- Appartamento 1:
Foglio 2, p.lla 534, sub. 500, cat. A/7, classe 4, vani 14,5 rendita catastale €. 2.059,37;
Dati provenienti da variazione n.S00956.1/1999 del 21/07/1999.
- Appartamento 2:
Foglio 2, p.lla 534, sub. 502, cat. A/7, classe 4, vani 12,5 rendita catastale €. 1.775,32;
Dati provenienti da variazione n.S00956.1/1999 del 21/07/1999.
- Appartamento 3:
Foglio 2, p.lla 534, sub. 503, cat. A/7, classe 4, vani 7 rendita catastale €. 994,18;
Dati provenienti da variazione n.S00956.1/1999 del 21/07/1999.
- Appartamento 4:
Foglio 2, p.lla 534, sub. 504, cat. A/7, classe 4, vani 10 rendita catastale €. 1.420,26;
Dati provenienti da variazione n.S00956.1/1999 del 21/07/1999.

– Autorimessa 1:

Foglio 2, p.lla 534, sub. 501, cat. C/6, classe 5, consistenza 65 mq. rendita catastale € 147,71;

Dati provenienti da variazione n.S00956.1/1999 del 21/07/1999.

Al Catasto Fabbricati del comune di Vaiano, l'autorimessa esterna (distaccata dal fabbricato) individuata nel foglio 2 p.lla 623, risulta essere intestati, ai signori:

- [REDACTED]
[REDACTED] usufrutto:
- [REDACTED] [REDACTED] usufrutto:
- [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 proprietà:
- [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 proprietà:

ed è così censita:

– Autorimessa 2:

Foglio 2, p.lla 623, cat. C/6, classe 4, consistenza 135 mq. rendita catastale € 257,97;

Dati derivanti da costituzione del 04/06/1999 n. 296.1/1999.

Eventuali pertinenze:

Ampio resede.

Eventuali accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):

Millesimi di parti comuni e relativi diritti condominiali come per legge.

*

3° QUESITO: *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento...*

Confrontando la descrizione delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento con le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto indicato nella documentazione catastale, è



emersa l'esatta corrispondenza di quanto contenuto nell'atto di pignoramento in relazione all'indirizzo, al numero civico ed ai dati catastali con la sola difformità dell'intestazione sui beni della p.lla 534 (dove risulta pignorata la quota di 1/2 usufrutto a [REDACTED] mentre in visura risulta intestatario della quota di 1/1 usufrutto) e p.lla 623 (dove risulta pignorata la quota di 1/2 nuda proprietà a [REDACTED] mentre in visura risulta intestatario della quota di 1/2 proprietà). Si ritiene trascurabile il fatto che il BCNC identificato al Catasto Fabbricati di Vaiano nel foglio 2 p.lla 562 non venga citato nell'atto di pignoramento, trattandosi appunto di un semplice accessorio (serra) ubicato all'interno del resede di pertinenza del fabbricato residenziale pignorato.

*

4° QUESITO: *procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto...*

CONFORMITA' CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Territorio Servizi Catastali le unità immobiliari risultano identificate come descritto in precedenza.

Dal confronto delle planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si è potuto constatare quanto segue:

– **Appartamento 1:**

La planimetria della **p.lla 534 sub. 500** risulta conforme allo stato dei luoghi;

– **Appartamento 2:**

La planimetria della **p.lla 534 sub. 502** risulta conforme allo stato dei luoghi;

– **Appartamento 3:**

La planimetria della **p.lla 534 sub. 503** risulta difforme allo stato dei luoghi in quanto l'esistente locale in avancorpo presente sulla facciata nord dell'unità immobiliare a cui si accede anche dal resede esterno risulta di dimensioni più ampie rispetto alla ricostruzione grafica; inoltre vi sono alcune differenze in ordine alle altezze interne di alcuni locali. Tali difformità, tuttavia, non risultano incidere sulla consistenza e rendita catastale dell'unità immobiliare. Per l'aggiornamento di tale planimetria si stima un costo di **€ 1.000,00** per spese tecniche e diritti relativamente alla redazione di una variazione

con procedura DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

– Appartamento 4:

La planimetria della p.lla 534 sub. 504 risulta difforme allo stato dei luoghi in quanto nella realtà è presente una zona sottotetto sviluppata in maniera articolata avente altezze in parte maggiori di 1,50 ml. pertanto incidente sulla consistenza e rendita catastale. Inoltre nella zona di accesso secondario dal resede esterno risultano due finestre anziché due porte. Per la variazione catastale di aggiornamento lo scrivente stima un costo necessario pari ad € 1.000,00 tra spese tecniche e diritti relativamente alla redazione di una variazione con procedura DOCFA in ampliamento della superficie del sottotetto.

– Autorimessa 1:

La planimetria della p.lla 534 sub. 501 risulta difforme allo stato dei luoghi in quanto l'altezza riportata graficamente è pari a 2,70 ml. anziché 2,40 ml. come realmente rilevati. Tale risultanza non risulta incidere sulla consistenza e rendita catastale. Per l'aggiornamento di tale planimetria si stima un costo di € 500,00 per spese tecniche e diritti relativamente alla redazione di una variazione con procedura DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

– Autorimessa 2:

La planimetria della p.lla 623 risulta difforme allo stato dei luoghi in quanto nella realtà l'unità immobiliare risulta suddivisa in tre locali. Tale risultanza incide sulla consistenza e rendita catastale. Per la redazione di nuove planimetrie si stima un costo di € 1500,00 per spese tecniche e diritti relativamente alla redazione di una variazione con procedura DOCFA per divisione in tre distinte unità immobiliari.

*

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Vaiano, in vigore alla data della perizia, i beni individuati nel LOTTO 2 ricadono nella seguenti aree:

Fabbricato e porzione di resede:

Normativa vigente sull'area

Unità Territoriali Organiche Elementari	UTOE 1 Il Capoluogo
Articolazione dei tessuti insediativi	la città' in aggiunta (fondovalle)
	Aree della residenza - tessuto di formazione recente - aree prevalentemente sature (R3a)
Zona omogenea	B: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine; aree di trasformazione, riqualificazione e rifunzionalizzazione degli assetti insediativi
	area interna al perimetro del centro abitato

Restante porzione di resede:

Normativa vigente sull'area

Unità Territoriali Organiche Elementari	UTOE 1 Il Capoluogo
Articolazione dei tessuti insediativi	la città' in aggiunta (fondovalle)
	Aree di verde privato - aree verdi e giardini - aree di frangia costituenti aree di passaggio tra gli abitati e il territorio aperto o aree di rispetto lungo i corsi d'acqua o strade (VP1c)
Zona omogenea	B: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine; aree di trasformazione, riqualificazione e rifunzionalizzazione degli assetti insediativi
	area interna al perimetro del centro abitato

*

6° QUESITO: indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

L'edificio di cui fanno parte gli immobili (LOTTO 2) oggetto della presente è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione n. 200 rilasciata dal comune di Vaiano in data 27/12/1972.

Successivamente risultano presentati i seguenti titoli edilizi:

- Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1147/86 prot. 8904 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 60 del 10/12/1990;
- Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1148/86 prot. 9605 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 67 del 10/12/1990;
- Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1149/86 prot. 8906 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 61 del 10/12/1990;
- Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1153/86 prot. 8911 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 69 del 10/12/1990;
- Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85, Prat. 1154/86 prot. 8912 del 30/09/1986, per il quale il comune di Vaiano ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 70 del 10/12/1990;117
- Concessione Edilizia n.106, Prat. 188/93 prot. 7453 del 12/07/1993 rilasciata dal comune di Vaiano in data 22/07/1993;
- Concessione Edilizia n.129, Prat. 213/93 prot. 8036 del 29/07/1993 rilasciata dal comune di Vaiano in data 30/09/1993;
- Concessione Edilizia n.167, Prat. 274/93 prot. 10731 del 30/10/1993 rilasciata dal comune di Vaiano in data 09/11/1993;
- Concessione Edilizia n.133, Prat. 127/94 prot. 6521 del 08/07/1994 rilasciata dal comune di Vaiano in data 21/10/1994;
- Concessione Edilizia n.46, Prat. 17/95 prot. 1358 del 04/02/1995 rilasciata dal comune di Vaiano in data 11/04/1995;
- Concessione Edilizia n.51, Prat. 18/95 prot. 1361 del 04/02/1995 rilasciata dal comune di Vaiano in data 21/04/1995;
- Denuncia di Inizio Attività, Prat. 48/96 prot. 3284 del 07/03/1996;
- Denuncia di Inizio Attività, Prat. 37/97 prot. 3179 del 13/03/1997;
- Denuncia di Inizio Attività, Prat. 79/97 prot. 5071 del 28/04/1997;
- Denuncia di Inizio Attività, Prat. 82/97 prot. 5238 del 02/05/1997;

Da ricerche effettuate risulta depositato Certificato di Abitabilità Prot. 542 del 22/01/1982 relativo a un fabbricato per civile abitazione, rilasciato dal comune di Vaiano il 25/01/1982.

Successivamente è stato depositato un nuovo Certificato di Abitabilità in data 15/02/1992, rilasciato dal comune di Vaiano il 25/02/1992 relativamente a n. 3 unità immobiliari facenti parte del fabbricato principale, per civile abitazione.

Rispetto ai titoli abilitativi sopra citati ed agli elaborati presentati, in sede di sopralluogo è emerso quanto segue:

– Fabbricato principale

- Il fabbricato inizialmente (Licenza del 1972 e successiva Variante) risultava costituito da un'unica unità immobiliare residenziale oltre autorimesse, accessori e pertinenze, come risulta dall'abitabilità rilasciata dal comune di Vaiano nel 1982. Successivamente al rilascio delle concessioni in sanatoria relative alle pratiche di condono, veniva presentata nuova domanda di abitabilità a seguito della quale il comune di Vaiano rilasciava autorizzazione per n.3 unità abitative. In virtù di quanto sopra esposto il sottoscritto rileva il fatto che non sono stati riscontrati titoli edilizi con i quali sia stata frazionata l'unità immobiliare originaria.

– Appartamento 1

- Lievi modifiche interne riguardanti la realizzazione di tramezzature in muratura leggera;
- Una delle finestre del soggiorno (lato vano scala) risulta tamponata dall'interno.
- In riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 67/90 non risulta realizzato un vano ad uso ripostiglio, che era rappresentato di fianco alla cantina;

– Appartamento 2

- Lievi modifiche interne riguardanti la realizzazione di tramezzature in muratura leggera;

– Appartamento 3

- Modifiche interne riguardanti la realizzazione di tramezzature e diversa destinazione dei locali, (al posto dell'autorizzato vano autoclave e del vano centrale termica, entrambi accessibili dall'esterno, sono stati rilevati due bagni accessibili uno da una camera attraverso il vano guardaroba l'altro attraverso la seconda camera, per complessivi 14 mq circa. di SUL (superficie utile lorda));
- Modifiche esterne sulla facciata lato ovest, riguardanti la chiusura della porta di accesso dell'autorizzata centrale termica (rilevato bagno) e apertura di una nuova finestra, inoltre la porta di accesso dell'autorizzata autoclave (rilevato bagno) risulta trasformata in finestra;

– Appartamento 4

- In riferimento a tutte le pratiche edilizie riguardanti l'appartamento 4 (ad eccezione della Licenza di Costruzione iniziale n. 200/72) si precisa che la zona a sinistra, per chi arriva dal vano scala, risulta erroneamente rappresentata (viene sempre rappresentata quella riguardante l'appartamento 4 del fabbricato descritto nel LOTTO 1) si presume per mero errore grafico;
- Il bagno, accessibile dalla camera posta sul lato destro per chi arriva dal vano scala, risulta realizzato abusivamente in ampliamento, circa 10 mq. di SUL (superficie utile lorda);
- Lievi modifiche interne riguardanti la realizzazione di tramezzature in muratura, apertura e chiusura di porte;

– Autorimessa 1

- In riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 60/90, sulla parete laterale di fianco alla centrale termica, risulta rappresentata una finestra anziché una porta;

– Autorimessa 2

- In riferimento alla Denuncia di Inizio Attività, Prat. 48/96, si rileva che le dimensioni generali del corpo di fabbrica risultano minori di circa 10 mq. di superficie coperta
- In riferimento alla Concessione Edilizia n.129/93 rilasciata dal comune di Vaiano si precisa il previsto vano ad uso autorimessa, ubicato nel giardino, non è mai stato realizzato.

*

In riferimento a tutte le difformità urbanistiche sopra riscontrate, in base alle leggi e strumenti urbanistici vigenti (L.R. 65/14 e regolamenti comunali) ed alle informazioni assunte presso l'ufficio Edilizia Privata del comune di Vaiano, accertato per quanto riguarda il bagno al piano primo (appartamento 4) realizzato in ampliamento rispetto al fabbricato principale, il cambio di destinazione d'uso dei due locali tecnici (appartamento 3) in due bagni realizzati abusivamente e per quanto riguarda le minori dimensioni dell'autorimessa esterna (autorimessa 2), che il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile e comunque non possa avvenire senza pregiudizio delle parti eseguite in conformità, si ritiene di procedere alla regolarizzazione urbanistica degli immobili sopra citati nella seguente maniera e con i seguenti costi:

- *Applicazione dei seguenti articoli della L.R. 65/14:*
 - Art. 136 comma 6 (appartamento 1 – appartamento 2 – autorimessa 1);

- Art. 206 (appartamento 3 – appartamento 4), interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (non è stato possibile riscontrare la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda);
- Art. 209 (autorimessa 2) accertamento di conformità;
- **Costi:**
 - Art. 136 comma 2 oltre diritti di segreteria comunali, per una cifra totale presunta =..... €. 3.030,00= (Euro tremilatrenta/00)
 - Art. 206 (doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, avendo considerato € 1.600,00 il valore al mq degli immobili) oltre diritti di segreteria comunali, per una cifra totale presunta =..... €. 74.000,00= (Euro settantaquattromila/00)
 - Art. 209 (oblazione) oltre diritti di segreteria comunali, per una cifra totale presunta =..... €. 1.100,00= (Euro millecento/00)
 - Spese tecniche presunte =...€. 20.000,00= (Euro ventimila/00)

Allo stato attuale gli immobili risultano comunque commerciabili anche se non completamente conformi alle norme urbanistiche e al regolamento edilizio.

*

7° QUESITO: *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti...*

In relazione all'intero fabbricato di via Buonarroti n. 7, composto da distinte unità immobiliari oltre accessori di pertinenza, considerata la tipologia edificativa, la consistenza, la dislocazione e la stretta correlazione interna tra i vani, si è ritenuto opportuno procedere alla stima unendo il tutto in un unico lotto (LOTTO 2).

*

8° QUESITO: *dire se l'immobile è pignorato solo pro quota...*

Visti i diritti pro quota oggetto di pignoramento (LOTTO 2), in rapporto allo stato dei luoghi, valutati i costi necessari ed il deprezzamento che avrebbe il lotto in vendita se frazionato, si ritiene non opportuno dividere in natura il bene pignorato.

*

9° QUESITO: *accertare se l'immobile è libero o occupato...*

Alcune unità immobiliari risultano occupate in forza dei seguenti contratti di locazione:

- 1) Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo del *15 luglio 2016* a Prato il [REDACTED]
[REDACTED] usufruttuario concede in locazione alla [REDACTED] un
immobile in Vaiano via Buonarroti 7 costituito da 3 unità immobiliari abitative censite al
catasto fabbricati di Vaiano nel **foglio 2 p.IIa 534 sub.ni 500-502-503** oltre autorimessa
censita nel **foglio 2 p.IIa 534 sub 501** per un canone di locazione annuale pari ad €. **18.000,00**; durata della locazione 4 anni; contratto registrato a Viareggio il 22/07/2016
al numero 2875/2016.
- 2) Contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo del *18 luglio 2016* a Prato il [REDACTED]
[REDACTED] concedono in locazione al [REDACTED]
[REDACTED] una autorimessa ubicata in via Buonarroti 7 a Vaiano censita al catasto fabbricati
di Vaiano nel **foglio 2 p.IIa 623** composta da un unico vano con tre accessi; durata della
locazione 6 anni; canone anno € **1.200,00**, Contratto registrato a Viareggio il 22/07/2016
al numero 2861/2016.
- 3) Contratto di locazione di immobile ad uso foresteria del *15 luglio 2016* a Prato il [REDACTED]
[REDACTED] concede in locazione alla società [REDACTED] un immobile ad
uso abitativo in Vaiano via Buonarroti 7 censito al catasto fabbricati di Vaiano **foglio 2**
p.IIa 534 sub 504; canone di locazione annuale € **4.800,00**; durata del contratto 4 anni;
registrato a Viareggio il 21/07/2016 al numero 2851/2016.

*

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

Non risulta applicabile al caso. Al momento del sopralluogo, come da certificazione anagrafica
dello stato di famiglia, gli immobili risultavano occupati da i [REDACTED]
[REDACTED] e dal [REDACTED] e i suoi quattro figli minorenni.

*

11° QUESITO: *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici,
alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità...*

Non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Vincoli e oneri giuridici saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e precisamente:

Iscrizioni-Trascrizioni:

Gli immobili del presente LOTTO 2 sono oggetto di domande giudiziali, trascrizioni, iscrizioni ed altre limitazioni d'uso come indicato in risposta al quesito n. 1, e comunque come indicate nella certificazione notarile.

Per quanto riguardano le servitù si rimanda a quanto sotto indicato:

Atto di compravendita, a rogito del Notaio BALESTRI n. di rep. omesso del 30/12/1972, registrato a PRATO il 19/01/1973 al n. 1035, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PISTOIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/01/1973 ai nn. 2663/ 2503, con il quale in primo luogo il signor [REDACTED] vendeva il terreno censito al foglio. 2 p.la 141/c di mq. 6.080 al signor [REDACTED] che acquistava per la quota di 1/1; in secondo luogo il signor [REDACTED] vendeva il terreno censito al foglio. 2 p.la 141/d di mq. 6.060 al signor [REDACTED], che acquistava per la quota di 1/1.

"Il venditore si impegna a costituire servitù ad edificando sopra il terreno di sua proprietà distinto al N.C.T. di Vaiano foglio 2 p.lle 133 e 134 e cioè si impegna a non costruire sopra detto terreno costruzioni.

Si precisa che sopra il terreno di cui al secondo luogo esiste una sorgente d'acqua e con lavatoio, situata lungo la nuova strada che dalla strada privata per Casa di Bosco porta a Ricavo o Casa Pacini, a tale sorgente hanno diritto di accedere dalla strada i sigg. [REDACTED] e rispettive famiglie, salvo se altri e di fare uso della sorgente e del lavatoio. Il venditore si riserva per se ed aventi causa il diritto di passo e transito sul tratto di strada privata venduta con l'atto; e tale diritto potrà anche cederlo a terzi compratori, o loro aventi causa, si obbligano a partecipare pro-quota alle spese di manutenzione e conservazione della strada privata che dalla strada privata per Casa di Bosco conduce a Ricavo o Casa Pacini."

Difformità Urbanistico-Catastali

Come già esposto, dall'analisi della documentazione urbanistica e catastale rispetto allo stato dei luoghi si sono potute rilevare difformità.

*

12° QUESITO: *accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale...*

Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale.

*

13° QUESITO: *determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento...*

CRITERIO DI STIMA

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente.

Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO con relativo VALORE VENALE dell'immobile.

Il VALORE BASE D'ASTA sarà dato dal Valore Venale svalutato di una giusta percentuale, pari al 10%, scegliendo così il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano gli immobili in esame nonché i vizi occulti.

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

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

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e la loro consistenza, si può determinare il loro valore venale, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione, consistenza.

Nel valore unitario medio si è tenuto conto dell'incidenza delle parti a comune.

La stima richiesta ricade in un momento particolare delle compravendite immobiliari, la situazione economica attuale ha portato ad un forte calo di richiesta d'acquisto e ad un aumento sostanziale d'immobili in vendita; in conseguenza di ciò, per rendere appetibili gli immobili i prezzi hanno subito un calo considerevole.

*

SUPERFICI COMMERCIALI

Calcolo della superficie convenzionale

La determinazione della superficie convenzionale degli immobili si ottiene considerando l'intera superficie lorda dei locali principali, sommata alle superfici accessorie, il tutto moltiplicato per dei coefficienti di riduzione che variano in base alla destinazione d'uso.

Per superficie lorda si intende la superficie dei locali principali, compresi i muri perimetrali e interni dell'appartamento misurati al 100%, oltre i muri di confine con altre proprietà/parti comuni misurati al 50% della loro superficie effettiva.

Al fine di individuare un unico dato di consistenza riferito alle porzioni immobiliari in parola, di seguito si riporta il calcolo della superficie ragguagliata determinata aggiungendo all'intera superficie lorda dei vani abitabili, il 20% di quella dei terrazzi ed il 40% delle autorimesse.

A) Superfici commerciali relativamente al fabbricato abitativo composto da quattro appartamenti oltre autorimessa e parti comuni:

Appartamento 1): mq. 350,00 x 1 = mq. **350,00**

Appartamento 2): mq. 280,00 x 1 = mq. **280,00**

Appartamento 3): mq. 130,00 x 1 = mq. **130,00**

Appartamento 4): mq. 205,00 x 1 = mq. **205,00**

Terrazzi: mq. 39,00 x 0,20 = mq. **7,80**

Autorimessa 1): mq. 62,00 x 0,40 = mq. **24,80**

Tot. Superficie commerciale	mq.997,60
------------------------------------	------------------

Valore della piena proprietà

- Parametro usato	: Superficie commerciale
- Consistenza	: mq. 997,60 =
- Costo unitario medio	: €. 1.600,00 al mq.
- VALORE VENALE	: €. 1.596.160,00 –
	€. <u>96.530,00</u> (spese regolarizzazione urbanistica e catastale)
	: €. 1.499.630,00
- VALORE BASE D'ASTA	: €. 1.499.630,00 –
	<u>10%</u>
	: €. 1.349.667,00

Il valore base d'asta della quota di 1/2 di usufrutto + 1/1 nuda proprietà, relativamente a fabbricato abitativo composto da quattro appartamenti oltre autorimessa 1 e parti comuni, è stato determinato in:

Valore della piena proprietà (a base d'asta): € 1.349.667,00

(Con atto di donazione trascritto a Prato in data 11/01/2006 ai nn. 368/220 in [redacted])

Valore della quota 1/2 di usufrutto: € 432.388,32/ 2 = € 217.633,80

Valore della quota di 1/2 di usufrutto: € 28.032,48 / 2 = € 14.016,24

VALORE BASE D'ASTA PER LA QUOTA DI 1/2 USUFRUTTO + 1/1 NUDA PROPRIETÀ

€ 89.800,00 (per arrotondamento)
(Euro ottantanovemilaottocento/00)

Lo scrivente nella certificazione notarile rileva quanto segue: l'autorimessa (Foglio 2 p.lla 623) proviene da frazionamento della p.lla 486, quest'ultima acquistata con atto di compravendita trascritto a Prato ai nn. 6232/3475 in data 14/07/1995 dove i [REDACTED] acquistavano 1/2 di usufrutto ciascuno mentre i [REDACTED] acquistavano la quota di 1/2 di nuda proprietà ciascuno. Nel Pignoramento per il bene sopra stimato, risulta invece erroneamente pignorata la quota di 1/2 di piena proprietà al [REDACTED]

*

Pertanto si indica i seguenti valori di stima:

- A) Valore base d'asta della quota di 1/2 di usufrutto + 1/1 di nuda proprietà su fabbricato abitativo composto da quattro appartamenti oltre autorimessa e pertinenze accessorie (appartamenti 1, 2, 3, 4 e autorimessa 1): € 1.132.000,00
- B) Valore base d'asta della quota di 1/2 di usufrutto + 1/1 nuda proprietà su autorimessa con resede esclusivo (autorimessa 2): € 89.800,00

VALORE TOTALE BASE D'ASTA LOTTO 2

A+B = € 1.211.800,00 (per arrotondamento)
(Euro unmilione duecentoundicimilaottocento/00)

Gli immobili LOTTO 2 saranno messi all'asta o alienati con tutte le servitù e dipendenze eventualmente esistenti.

*

22° QUESITO: *provvedere a verificare l'esistenza della APE e in caso di insussistenza provvedere alla sua redazione se abilitato ovvero...*

Sono stati redatti gli **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA** degli immobili ad uso abitativo (LOTTO 2) oggetto di pignoramento, a firma del professionista abilitato Geom. Claudio Scarfò.

I beni ricadono nelle seguenti classi energetiche:

- Appartamento 1, ricade in classe energetica "D" con Indice di Prestazione Energetica

Globale pari a 112,24 kWh/ mq² anno;

- Appartamento 2, ricade in classe energetica “ D ” con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 87,26 kWh/ mq² anno;
- Appartamento 3, ricade in classe energetica “ E ” con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 196,28 kWh/ mq² anno;
- Appartamento 4, ricade in classe energetica “ F ” con Indice di Prestazione Energetica Globale pari a 188,94 kWh/ mq² anno;

Tali Attestati di Prestazione Energetica è sono stati trasmessi tramite PEC, al comune di Vaiano e alla Regione Toscana, in data 14/07/2016 (come da documentazione che si allega).

*

LOTTO 3

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

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., risulta completa:

- sono presenti in atti le certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo-catastale al ventennio sottoscritte in data 01/03/2017 dal Notaio Maia Carmela Ressa di Padova;
- è presente in atti l'atto di pignoramento;
- sono presenti in atti i certificati di destinazione urbanistica dei terreni agricoli oggetto di pignoramento (LOTTO 3);

A completezza, è stato reperito ed allegato alla presente:

- *visure catastali*;
- *planimetrie catastali*;
- *estratti di mappa catastale*;

*

ACCERTAMENTO DELLO STATO IPOTECARIO – ELENCO DEI GRAVAMI

Servizio di Pubblicità Immobiliare – l'Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Prato-Ufficio Provinciale-Territorio

Dall'esame della certificazione ipotecaria allegata agli atti e da ispezione effettuata dal sottoscritto, è emerso che alla data del 09/03/2018, per le unità immobiliari oggetto di esecuzione (LOTTO 3), all'Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Prato-Ufficio Provinciale-Territorio/Servizio di Pubblicità Immobiliare esistevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni ostative:

A) Immobili in Comune di Vaiano (PO), censiti in Catasto Fabbricati come segue:

- 1) **Foglio 7 P.IIa. 147 sub. 500**, cat. A/8, classe. 1, vani 21, rendita catastale € 3.958,64, Via Nuova per Schignano n. 51 piano: S1-T-1;
- 2) **Foglio 7 P.IIa. 147 sub. 501**, cat. C/6, classe. 6, consistenza 6,55 mq., rendita catastale € 147,71, Via Nuova per Schignano n. 51 piano: S1;

– **IPOTECA VOLONTARIA** - *concessione a garanzia di mutuo fondiario*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/02/2008 ai nn. 1379/299, atto Notaio MONTANO ROSANNA n. 48373/10417 di rep. del 28/01/2008, a favore CREDITO ARTIGIANO S.P.A., con sede in MILANO (MI), c.f. 00774500151 (domicilio ipotecario eletto: MILANO PIAZZA SAN FEDELE N. 4), contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] (terzo datore) per la quota di 1/2 in nuda proprietà in separazione dei beni, [REDACTED] [REDACTED] (terzo datore) e [REDACTED] (terzo datore) per la quota di 1/2 ciascuno in usufrutto, grava le immobiliari in oggetto, importo totale € 2.340.000,00, importo capitale € 1.300.000,00, durata 15 anni.

– **ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2645 TER C.C.** - atto a rogito del Notaio BONACA BONAZZI EMILIO n. 229395/11615 di rep. del 13/12/2012 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di

PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 11/01/2013 ai nn. 345/227, contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà in regime di separazione dei beni, riguarda le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro.

La trascrizione risulta annotata di:

- Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nn. 10532/1914;
- Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nn. 10533/1915;
- Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nn. 10534/ 1916;
- Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nn. 10535/ 1917.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - *revoca atti soggetti a trascrizione*, del TRIBUNALE DI PRATO n. 597/2013 di rep. del 27/03/2013, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/05/2013 ai nn. 3780/ 2553, a favore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], riguarda le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/05/2013 ai nn. 4338/ 769, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 800/2013 di rep. del 08/04/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio

ipotecario eletto: C/O AVV. BIAGIONI , VIA PUCCINI 67 CALENZANO (FI)), contro, oltre ad altri, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, [REDACTED]
[REDACTED] e
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 669.662,02.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/06/ 2013 ai nn. 5320/906, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 1011/2013 di rep. del 08/05/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto: C/O AVV. BIAGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (F)), contro, oltre ad altri, [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale 606.005,29.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/05/2014 ai nn. 3813/ 501, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1932/2014 di rep. del 24/04/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto, [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno

in nuda proprietà, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 1.800.000,00, importo capitale € 1.698.259,11.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3848/ 510, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3258/2014 di rep. del 22/04/2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto : AVV. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro, oltre ad altro, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 1.000.000,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3849/ 511, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3259/2014 di rep. del 05/04/2014, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268 (domicilio ipotecario eletto: AVV. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 615.682,06.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2014 ai nn. 3850/ 512, atto TRIBUNALE DI MODENA n. 3243/ 2014 di rep. del 22/04/2014, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in

MODENA (MO), c.f. 01153230360 (domicilio ipotecario eletto: AVV. CARLO CIABATTI, VIA SAN GIORGIO N. 31 PRATO), contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2
in usufrutto, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 450.000,00, importo capitale € 392.659,46.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2014 ai nn. 4421/ 600, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 3.483.407,17, importo capitale € 3.483.407,17.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2014 ai nn. 4422/601, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 2033/2014 di rep. del 10/05/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro, oltre ad altri, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 550.000,00, importo capitale € 500.000,00.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate -

Ufficio provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/06/2014 ai nn. 4649/646, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1929/2014 di rep. del 30/04/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 878.179,33, importo capitale € 878.179,33.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/06/2014 ai nn. 5350/757, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1930/2014 di rep. del 14/05/2014, a favore MPS LEASING & FACTORING S.P.A., con sede in SIENA (SI), c.f. 01073170522 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), contro, oltre ad altri, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 130.000,00, importo capitale € 103.119,58.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - *dichiarazione di nullità di atti*, atto del TRIBUNALE DI PRATO n. 1832/2015 di rep. del 29/07/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/10/2015 ai nn. 9010/5829, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] riguarda le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro.

– **DOMANDA GIUDIZIALE** - *revoca atti soggetti a trascrizione*, atto del TRIBUNALE DI PRATO n. 1832/2015 di rep. del 29/07/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/10/2015 ai nn. 9011/5830, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in MODENA (MO), c.f. 01153230360, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] riguarda le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro.

– **DOMANDA GIUDIZIALE** - *dichiarazione di nullità di atti*, atto del TRIBUNALE DI PRATO n. 1332/2015 di rep. del 28/09/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/10/2015 ai nn. 9261/ 5955, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 445500268, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] riguarda le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro.

– **DOMANDA GIUDIZIALE** - *revoca atti soggetti a trascrizione*, atto del TRIBUNALE DI PRATO n. 1832/2015 di rep. del 28/09/2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/10/2015 ai nn. 9262/5956, a favore AVIA PERVIA S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04545500268, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] riguarda le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/02/2017 ai nn. 1374/ 882, atto UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO n. 4490/2016 di rep. del 30/11/2016, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526, contro, oltre ad altro, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto,
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro.

B) Terreni in Comune di VAIANO (PO), censiti in Catasto Terreni come segue:

- 1) **Foglio 7 P.IIa. 397** ente urbano di are 00,50;
- 2) **Foglio 7 P.IIa. 398** ente urbano di are 00,55;
- 3) **Foglio 7 P.IIa. 145** Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 240 mq. Reddito dominicale € 1,43, Reddito Agrario € 0,74;
- 4) **Foglio 7 P.IIa. 146** Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 920 mq. Reddito dominicale € 2,85, Reddito Agrario € 2,61;
- 5) **Foglio 7 P.IIa. 302** Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 2.140 mq. Reddito dominicale € 6,63, Reddito Agrario € 6,08;
- 6) **Foglio 7 P.IIa. 306** Qualità SEMIN. ARBOR., Superficie 65 mq. Reddito dominicale € 0,39, Reddito Agrario € 0,20;
- 7) **Foglio 7 P.IIa. 360** Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 230 mq. Reddito dominicale € 0,36, Reddito Agrario € 0,48;
- 8) **Foglio 7 P.IIa. 396** Qualità ULIV. VIGNETO, Superficie 140 mq. Reddito dominicale € 0,43, Reddito Agrario € 0,40;

- **ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART .2645 TER C.C.**, a rogito del Notaio BONACA BONAZZI EMILIO n. 229395/11615 di rep. del 13/12/2012 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/01/2013 ai nn. 345/ 227, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 in nuda proprietà in regime di separazione dei beni, riguarda i terreni censiti al fg. 7, p.lle 145, 146, 302, 306, 360, 396, 397 e 398, oltre ad altro.

La trascrizione risulta annotata di:

- Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nri. 10532/1914;
- -Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nn. 10533/1915;
- -Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nn. 10534/1916;
- -Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, in data 09/11/2015 ai nn. 10535/1917.

- **DOMANDA GIUDIZIALE** - *revoca atti soggetti a trascrizione*, TRIBUNALE DI PRATO n. 597/2013 di rep. del 27/03/2013, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/05/2013 ai nn. 3780/2553, a favore [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] riguarda i terreni censiti al foglio. 7, p.lle 145, 146, 302, 306, 360, 396, 397 e 398, oltre ad altro.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/05/2013 ai nn. 4338/ 769, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 800/2013 di rep. del 08/04/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio

ipotecario eletto: C/O AVV. BIAGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (F)), contro, oltre ad altri, [REDACTED] per la quota di 1/2 in usufrutto, [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava i terreni censiti al foglio. 7, p.lle 145, 146, 302, 306, 360 e 396, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 669.662,02.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/06/2013 ai nn. 5320/906, atto TRIBUNALE CIVILE DI PRATO n. 1011/2013 di rep. del 08/05/2013, a favore UNICREDIT S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto: C/O AVV. BIAGIONI, VIA PUCCINI 67 CALENZANO (FI)), contro, oltre ad altri, [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, grava i terreni censiti al foglio. 7, p.lle 145, 146, 302, 306, 360 e 396, oltre ad altro, importo totale € 700.000,00, importo capitale € 606.005,29.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** - *decreto ingiuntivo*, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/05/2014 ai nn. 3813/501, atto TRIBUNALE DI PRATO n. 1932/2014 di rep. del 24/04/2014, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in SIENA (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: FIRENZE CORSO ITALIA 8A), grava per la quota di 1/2 in usufrutto e per la quota di 1/1 in nuda proprietà i terreni censiti al foglio. 7, p.lle 145, 146, 302, 306, 360 e 396, oltre ad altro (unità negoziale n. 1) e per la quota di 1/2 in usufrutto i terreni censiti al foglio. 7, p.lle 397 e 398, oltre ad altro (unità negoziale n. 4), contro [REDACTED] per