

TRIBUNALE CIVILE DI PRATO
GIUDICE: ILL.MA DOTT.SSA MARIA IANNONE

Esecuzione immobiliare n° 93/2017 R.G.E.I.N.

C.T.U.: Dott. Ing. Lucia Venanti

Promossa da:
CONDOMINIO "I LECCI" con sede in Prato (Avv. Mario Caramitti)

CONTRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INCARICO

La S.V. con notifica del giorno 06 marzo 2018, dava incarico alla sottoscritta Dott. Ing. Lucia Venanti, con studio in Prato via Tiziano nc. 7 ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Prato al n. 547 di redigere consulenza tecnica nell'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto emarginato, e come da quesiti posti ed allegati alla presente nella sezione "Allegati" in allegato 1.

OPERAZIONI SVOLTE PER ESPLETARE L'INDAGINE

Dopo aver esaminato attentamente i fascicoli consegnatimi in PCT, al fine di svolgere il mandato rimessomi, ho dato inizio alle operazioni peritali effettuando un primo tentativo di sopralluogo all'immobile oggetto di stima, congiuntamente con il custode, in data 04.05.2018, previa spedizione di raccomandata A/R al debitore, e PEC di avvertimento al creditore precedente (allegato 2); il sopralluogo non è andato a buon fine. Una seconda visita è stata effettuata il giorno 21.05.2018 ed in tale occasione le operazioni peritali si sono potute svolgere regolarmente. Il verbale relativo è riportato in allegato 14.

Ho svolto inoltre le seguenti operazioni:

1. Rilievo planimetrico del bene e sua restituzione grafica (allegato 3); documentazione fotografica di interni ed esterni (allegato 4).
2. Indagini catastali all'Ufficio Tecnico Erariale di Prato.
3. Verifica di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni ed i dati catastali, nonché con i dati indicati nell'atto di pignoramento.
4. Acquisizione di copia dell'atto di provenienza ultraventennale del bene e del titolo legittimante il possesso o la detenzione.

5. Accertamenti presso l'Ufficio Urbanistica di Prato, allo scopo di verificare eventuali abusi edilizi presenti sull'immobile.

6. Valutazione dei beni pignorati ai fini della vendita all'asta, procedendo alla formazione di eventuali lotti e riferendo sulla possibilità di divisione dei beni nel caso di comproprietà.

7. Acquisizione dell'attestato di certificazione energetica dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

Il tutto così come di seguito riferirà.

QUESITI 1 E 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DESCRIZIONE DELLA ZONA DI UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente stima è situato in zona periferica, a sud est del centro città. L'unità immobiliare si colloca in un grande complesso residenziale costruito all'inizio degli anni Ottanta in località Ponte Petrino, tra il fiume Bisenzio e la ferrovia, ed è raggiungibile da viale della Repubblica percorrendolo tutto in direzione nord e svoltando a destra in viale Alcide De Gasperi. La zona è caratterizzata dalla presenza di ampi spazi a verde.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni interessati dall'esecuzione sono costituiti da un'unità immobiliare a destinazione d'uso civile abitazione posta al piano secondo (con cantina posta al piano seminterrato) e da una autorimessa posta al piano seminterrato di un fabbricato condominiale facente parte di un più ampio complesso residenziale. L'edificio è posto in viale Alcide De Gasperi, 15; il complesso rimane in un interno rispetto al viale stesso da cui lo separa un'area destinata

a parcheggio. Esso è realizzato con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento e consta di sette piani fuori terra ed uno seminterrato; i prospetti presentano finitura a intonaco tinteggiato di colore giallo chiaro alternato a porzioni di colore giallo oca; il complesso edilizio è composto da più corpi di fabbrica di dimensioni notevoli, di cui due con forma ad arco di cerchio ed uno formato da edifici di sagoma rettangolare rettilinea che si intersecano tra loro. Le unità immobiliari di nostro interesse fanno parte del fabbricato avente sagoma rettilinea che occupa la parte nord del complesso, dotato di tre corpi scala con accesso esterno. In ogni corpo scala è presente l'ascensore.

L'accesso all'edificio avviene o dal retro, al piano seminterrato, tramite una strada carrabile condominiale "di servizio" che si diparte dal viale De Gasperi e costeggia tutto il prospetto posteriore della costruzione, oppure dal fronte accedendo al portone da una zona condominiale a "pilotis". L'unità immobiliare residenziale, posta al piano secondo (terzo fuori terra), ed identificata con l'interno 6, è composta da ingresso-disimpegno, due camere, soggiorno con zona pranzo, cucina, ripostiglio, due servizi igienici (di cui solo uno finestrato), e due terrazze, una che si affaccia sulla corte tergale ed una che si affaccia su viale De Gasperi. La superficie lorda dell'alloggio è di circa 125mq, escluse le terrazze. Dell'unità immobiliare fa parte anche una piccola cantina posta al piano seminterrato. Qui si trova inoltre l'unità immobiliare a destinazione d'uso autorimessa, di forma rettangolare e superficie lorda di circa 22mq; provenendo dalla

strada di servizio che costeggia il retro dell'edificio ed avanzando in direzione da nord verso sud l'autorimessa si affaccia direttamente sull'esterno ed è la penultima prima dell'ultimo vano scala del corpo di fabbrica.

Il tutto come documentato dalle fotografie riportate nell'allegato 4.

Confini abitazione: viale De Gasperi, altra unità immobiliare, vano scala condominiale, cortile tergo condominiale, altra unità immobiliare.

Confini autorimessa: cortile tergo condominiale, altre unità immobiliari.

QUESITO 3: DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO.

Presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Prato, Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Prato, gli immobili sopra descritti risultano censiti nel foglio di mappa 65 dai mappali:

- particella 688, subalterno 515, categoria A/2, classe 4, vani 6,5, superficie catastale 134mq (escluse aree scoperte 127mq), rendita €.738,53 *CIVILE ABITAZIONE*
- particella 688, subalterno 146, categoria C/6, classe 4, consistenza 21mq, superficie catastale 21mq, rendita €.117,13 *AUTORIMESSA*

Alla data del 01 giugno 2018 gli immobili risultano intestati a

Visto l'atto di pignoramento immobiliare rep. n°1538/2017 del 28/04/2017 a favore di Condominio "I Lecci" con sede in Prato

contro

trascritto a Prato il 22/06/2017 al n°4533 reg. part./7341 reg. gen., da esso risulta che i beni in oggetto sono indicati nell'atto di pignoramento con i parametri identificativi corrispondenti a quanto registrato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, salvo il subalterno 515 che è ancora indicato con il vecchio identificativo di subalterno 20.

QUESITO 4: CONFORMITA' CATASTALE.

Dai sopralluoghi e dai rilievi eseguiti sulle unità immobiliari in oggetto, e dal confronto con le planimetrie di censimento catastale agli atti presso l'Ufficio del Territorio di Prato, si è accertato che le planimetrie risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi a meno di piccoli spostamenti di pochi centimetri di alcune tramezzature interne all'appartamento. Le planimetrie catastali sono riportate nell'allegato 5. Le visure catastali sono riportate nell'allegato 6.

QUESITI 5 E 6: REGOLARITA' URBANISTICA

Per ciò che attiene la regolarità urbanistica l'edificio, dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Generale del Comune di Prato è emerso che la lottizzazione di cui fa parte il complesso immobiliare è stata autorizzata a seguito di convenzione con atto del 07/05/1975 registrato a Prato il 19/06/1975 al n°1373 integrato con successivo atto registrato a Prato il 03/05/1979 al n°1150. La Concessione Edilizia è la prot. n°19276/75 del 29/10/1975 rilasciata il 21/04/1979, busta 640/75 (vedi allegato 7). Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto

della procedura è identificato come "Lotto 1". Successivamente alla concessione originaria per i fabbricati 1 e 2 è stata presentata Variante in corso d'opera prot. n°25299/80 del 23/10/1980 rilasciata il 30/05/1983, busta 721/80 (vedi allegato 7). In seguito è stata presentata ulteriore Variante in corso d'opera prot. n°27434/83 del 31/10/1983 rilasciata il 22/03/1984, busta 760/83 relativa a tutti i fabbricati della lottizzazione (vedi allegato 8). Negli elaborati allegati alla variante le unità immobiliari assumevano la configurazione attuale. Oltre quella data non risultano ulteriori atti abilitativi riguardanti i beni oggetto della procedura. Dalle indagini effettuate presso l'archivio edilizio non risulta depositata richiesta di abitabilità. Dai rilievi effettuati la civile abitazione risulta conforme all'elaborato grafico dell'ultimo atto abilitativo rilasciato (variante prot. n°27434/83) a meno di piccoli spostamenti di tramezzi di lieve entità. Stante lo stato attuale dei luoghi l'unità immobiliare risulta urbanisticamente regolare.

QUESITO 7 E 8: LOTTI DI VENDITA

Dei beni sopra descritti si formerà **UN UNICO LOTTO** così come individuato e descritto:

QUOTA RICADENTE NELLE ATTIVITA' DI ESECUZIONE IMMOBILIARE e di proprietà

quota di 1/1.

LOTTO UNICO, intera quota sopra:

- unità immobiliare a destinazione d'uso civile abitazione al

piano secondo di palazzina condominiale posta in viale De Gasperi n°15 ed in particolare composta da: ingresso-disimpegno, due camere, soggiorno con zona pranzo, cucina, ripostiglio, due servizi igienici (di cui solo uno finestrato), e due terrazze, oltre a cantina posta al piano seminterrato. Il tutto per complessivi vani 6,5 catastali e 127mq di superficie catastale escluse aree scoperte.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 .

Confini abitazione: viale De Gasperi, altra unità immobiliare, vano scala condominiale, cortile tergale condominiale, altra unità immobiliare.

- unità immobiliare a destinazione d'uso autorimessa al piano seminterrato della medesima palazzina di superficie pari a circa 21mq.

Confini autorimessa: cortile tergale condominiale, altre unità immobiliari.

QUESITI 9 E 10: POSSESSO DEGLI IMMOBILI E ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

E' stata eseguita un'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Prato dalla quale non risultano attualmente registrati

contratti di locazione e/o comodato sull'immobile di viale Alcide De Gasperi n°15. Vedi allegato 9.

I beni risultano di piena proprietà quota

. la quota di 1/1 e ad ella pervenuti tramite acquisto fattone con atto ai rogiti del notaio Francesco De Luca di Prato stipulato in data 09.07.1992 rep. n°108677 racc. n°8518 dalla società "ALCALI IMMOBILIARE - I LECCI - S.R.L." con sede in Roma, codice fiscale 01548230588, trascritto a Prato il 17.07.1992 al n°5791 Reg. Gen./3810 Reg. Part. che costituisce atto di provenienza ultraventennale e viene riportato in allegato 10.

QUESITI 11 E 12: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Sui beni in oggetto non gravano vincoli artistici, storici o di altro genere che ne impediscano o limitino l'alienabilità e l'indivisibilità.

Si specifica che il seguente elenco di formalità è stato desunto dall'Ispezione Ipotecaria effettuata il 27/06/2017 sul soggetto

per gli immobili foglio 65 particella 688 subalterno 20 e foglio 65 particella 688 subalterno 146 presente in atti. La parte precedente non ha infatti provveduto a depositare la necessaria certificazione ipocatastale o notarile.

VINCOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

-Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta a Prato il 14.10.1992 al n°8109 Reg. Gen./1654 Reg. Part. di formalità derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a carico della signora Gianni Stefania come sopra generalizzata

-Trascrizione n°12635 Reg. Gen./6857 Reg. Part. del 08.11.1999 portante verbale di pignoramento immobili rep. n°3706/99 del 11.10.1999

-Trascrizione n°2292 Reg. Gen./1324 Reg. Part. del 21.02.2004
portante verbale di pignoramento immobili rep. n°5218/2003 del
19.12.2003

-Iscrizione n°2952 Reg. Gen./575 Reg. Part. del 15.03.2011
derivante da decreto ingiuntivo rep. n°8875/2009 del 18.10.2009
contro I

-Trascrizione n°8510 Reg. Gen./5561 Reg. Part. del 17.09.2015
portante verbale di pignoramento immobili rep. n°2858/2015 del
27.07.2015

-Trascrizione n°7341 Reg. Gen./4533 Reg. Part. del 22.06.2017
portante verbale di pignoramento immobili rep. n°1538/2017 del
28.04.2017

Non risulta depositato avviso ad eventuali creditori iscritti.

VINCOLI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Nessuno.

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale al giorno 23
maggio 2018 sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione risultava
gravare un insoluto di €. 22.653,65. Si evidenzia che condominio "I
Lecci" è parte procedente nella presente procedura e che in merito
all'art. 63 disp. att. c.c. l'amministratore ha provveduto a
specificare la suddivisione del debito tra gli anni 2016, 2017 e
2018 nella tabella riportata in allegato 11.

La gestione ordinaria annuale per l'unità immobiliare in questione,
in base ai documenti ricevuti dalla società amministratrice è pari a
ammonta a circa €. 1.800,00. Si rileva inoltre che per l'anno 2018
sono stati deliberati alcuni lavori straordinari per il lastrico solare

"Borgia" e che la quota totale spettante all'esecutato relativamente a tali lavori è di 739,08€ suddivise in 4 rate mensili di 184,77€ delle quali le prime tre risultano scadute e non saldate. Vedi documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio in allegato 11.

QUESITO 13: VALORE DELL'IMMOBILE

CARATTERISTICHE TECNICHE DEL LOTTO E SUA DESCRIZIONE ANALITICA

I beni, come sopra individuati e descritti, sono costituiti da un appartamento posto al secondo piano di palazzina condominiale ubicata nel comune di Prato in viale De Gasperi, 15 e da una autorimessa posta al piano seminterrato della medesima palazzina.

Il fabbricato di cui il bene è porzione è realizzato con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento e consta di sette piani fuori terra ed uno seminterrato; i prospetti presentano finitura a intonaco tinteggiato di colore giallo chiaro alternato a porzioni di colore giallo ocra; il complesso edilizio è composto da più corpi di fabbrica di dimensioni notevoli, di cui due con forma ad arco di cerchio ed uno formato da edifici di sagoma rettangolare rettilinea che si intersecano tra loro. Le unità immobiliari di nostro interesse fanno parte del fabbricato avente sagoma rettilinea che occupa la parte nord del complesso ed è dotato di tre corpi scala con accesso esterno. In ogni corpo scala è presente l'ascensore.

L'appartamento in oggetto, avente altezza netta pari a 2,7m, posto al secondo piano del civico 15 (interno 6), risulta rifinito con

i seguenti impianti e materiali:

PAVIMENTI in piastrelle di monocottura rossastra a quadrati in cucina, in parquet a listelli piccoli nel resto della zona giorno, in laminato chiaro con disegno di parquet nel disimpegno notte ed in una delle due camere, in moquette nell'altra camera, in piastrelle quadrate di vario colore nei bagni; **RIVESTIMENTI** dei servizi igienici in monocottura a piastrelle quadrate di vario colore (sull'azzurro nel servizio igienico non finestrato e sul marrone nell'altro servizio igienico) fino a circa 2,5m di altezza; **RIVESTIMENTI** della cucina lungo tutto il perimetro della stanza in piastrelle quadrate di colore beige fino a circa 2,5m di altezza; tutti i pavimenti dei locali non rivestiti sono dotati di zoccolino battiscopa in legno.

FINITURA PARETI zona notte e zona giorno ad intonaco civile tinteggiata di colore bianco;

INFISSI ESTERNI in legno mordensato con vetro doppio dotati di avvolgibili in plastica di colore marrone; **INFISSI interni** in legno; **PORTONCINO D'INGRESSO** all'appartamento in legno a un'anta di tipo blindato;

gli **IMPIANTI** esistenti sono l'idraulico, l'elettrico e l'igienico-sanitario, con i bagni provvisti di tutti gli apparecchi necessari;

il **RISCALDAMENTO** è del tipo termo-singolo con caldaia e radiatori in alluminio; la caldaia è ubicata nella terrazza e produce anche l'acqua calda sanitaria.

Lo stato di manutenzione della civile abitazione oggetto della presente perizia è normale; si è riscontrata la presenza di una lesione in una

delle camere della quale non è stato possibile identificare la causa (vedi allegato fotografico). Gli impianti sono quelli dell'epoca di costruzione dell'edificio risalente alla metà degli anni Ottanta. Lo stato generale del fabbricato è anch'esso nella norma sia per quanto riguarda gli esterni che per quanto riguarda il vano scala condominiale.

L'appartamento, come sopra descritto e composto, si sviluppa su una superficie coperta lorda (che comprende cioè anche i muri interni e quelli perimetrali) pari a circa 125mq esclusa la cantina e le terrazze; l'altezza dei vani è pari a 2,7m. La superficie utile calpestabile è così determinata:

Piano secondo

- Ingresso = 3,7mq
- Cucina = 14,4mq
- Soggiorno-pranzo = 40,1mq
- Bagno = 4,6mq
- Camera = 14,8mq
- Camera = 15,4mq
- Bagno = 4,9mq
- Ripostiglio = 1,7mq
- Disimpegno = 9,5mq
- Terrazza = 11,2mq
- Terrazza = 14,7mq

Totale superficie netta abitazione = 109,1mq

Totale superficie terrazze = 25,9mq

- Locale cantina (h=2,50m)=4,7mq

L'autorimessa al piano seminterrato ha una forma rettangolare, altezza di 2,80m, un muro confinante con l'esterno ed accesso tramite bandone metallico basculante; la superficie è di circa 21mq.

In base a quanto sopra evidenziato si effettua un calcolo della superficie commerciale dell'appartamento determinata in base ai coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138/98 Allegato C e riportata nel seguito in forma tabellare:

Civile abitazione

Superficie commerciale della civile abitazione				
N°	1 alloggio	per complessivi mq	125,0 Coeffic. 1	125,0
N°	1 cantina	per complessivi mq	5,0 Coeffic. 0,25	1,3
N°	2 terrazza	per complessivi mq	25,9 Coeffic. 0,3	7,8
TOTALE SUPERFICIE (mq)				134,0

Autorimessa

Superficie commerciale della civile abitazione				
N°	1 garage	per complessivi mq	21,0 Coeffic. 1	21,0
TOTALE SUPERFICIE (mq)				21,0

VALORE IMMOBILI

Per la stima del più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto la sottoscritta ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili, tenuto conto anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche. E' stata effettuata un'indagine sugli annunci immobiliari di beni comparabili a quello in oggetto supportata da una verifica dei valori riportati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. In allegato 12 sono riportati i comparabili scaturiti dalla suddetta indagine ed un estratto della banca dati OMI. Per l'alloggio il prezzo a metro quadro è fissato pari a 1.800,00 €/mq, mentre per

il garage il prezzo a metro quadro è fissato pari a 800 €/mq. Si avrà dunque:

Stima		
Civile abitazione	€ 1.800,00xmq.134=	€ 241.200,00
Garage	€ 800,00x21mq=	€ 16.800,00
	TOTALE STIMA	€ 258.000,00

Si ottiene un prezzo di **€. 258.000,00 (duecentocinquantottomila/00)**. In base a ciò sarà discrezione del Signor Giudice variare il valore determinato al fine di allettarne l'acquisto.

QUESITO 22: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione energetica relativo all'unità immobiliare è stato redatto dal geom. Giuseppe Giunti in data 29.11.2016. L'unità immobiliare presenta un indice di prestazione energetica globale pari a 188,23kWh/m²anno che lo colloca nella classe F. L'APE è riportato in allegato 13.

CONCLUSIONE E RISPOSTA AI QUESITI

Riepilogando quanto reperito in sede di indagini, in risposta ai quesiti proposti ed in VIA RIASSUNTIVA si può concludere che:

- 1) Degli immobili oggetto di stima e ricadenti nell'esecuzione immobiliare in oggetto, è stato formato **UN LOTTO UNICO** così come già descritto ed in seguito riportato **INTERA QUOTA NELLE ATTIVITA' DI ESECUZIONE IMMOBILIARE** di proprietà

- unità immobiliare a destinazione d'uso civile abitazione al piano secondo di palazzina condominiale posta in viale De Gasperi n°15 ed in particolare composta da: ingresso-disimpegno, due camere, soggiorno con zona pranzo, cucina, ripostiglio, due servizi igienici (di cui solo uno finestrato), e due terrazze, oltre a cantina posta al piano seminterrato. Il tutto per complessivi vani 6,5 catastali e 127mq di superficie catastale escluse aree scoperte.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 .

Confini abitazione: viale De Gasperi, altra unità immobiliare, vano scala condominiale, cortile tergale condominiale, altra unità immobiliare.

- unità immobiliare a destinazione d'uso autorimessa al piano seminterrato della medesima palazzina di superficie pari a circa 21mq.

Confini autorimessa: cortile tergale condominiale, altre unità immobiliari.

Dati catastali

Presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Prato, Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Prato, l'immobile sopra descritto risulta censito nel foglio di mappa 65 dai mappali:

particella 688, subalterno 515, categoria A/2, classe

4, vani 6,5, superficie catastale 134mq (escluse aree scoperte 127mq), **rendita €.738,53** *CIVILE ABITAZIONE*

particella 688, subalterno 146, categoria C/6, classe 4, consistenza 21mq, superficie catastale 21mq, rendita €.117,13 *AUTORIMESSA*

Corrispondenza con il pignoramento

Alla data del 01 giugno 2018 gli immobili risultano intestati a

Visto l'atto di pignoramento immobiliare rep. n°1538/2017 del 28/04/2017 a favore di Condominio "I Lecci" con sede in Prato contro


trascritto a Prato il 22/06/2017 al n°4533 reg. part./7341 reg. gen., da esso risulta che i beni in oggetto sono indicati nell'atto di pignoramento con i parametri identificativi corrispondenti a quanto registrato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, salvo il subalterno 515 che è ancora indicato con il vecchio identificativo di subalterno 20.

Superficie commerciale

La superficie commerciale del bene è pari a 134mq per quanto riguarda l'appartamento e a 21mq per quanto riguarda l'autorimessa.

Valore dell'intera proprietà

Il valore dell'intera proprietà è stato determinato pari a **€. 258.000,00 (duecentocinquantottomila/00)**.

- 2) Il cespite, così come individuato e descritto, **NON E' DIVISIBILE.**
- 3) Il bene è **urbanisticamente regolare.** Non risulta ottenuto il certificato di abitabilità.
- 4) Per quanto riguarda **il possesso** le unità immobiliari risultano di piena ed esclusiva proprietà di  **la quota di 1/1** e ad ella pervenuti tramite acquisto fattone con atto ai rogiti del notaio Francesco De Luca di Prato stipulato in data 09.07.1992 rep. n°108677 racc. n°8518 dalla società "ALCALI IMMOBILIARE - I LECCI - S.R.L." con sede in Roma, codice fiscale 01548230588, trascritto a Prato il 17.07.1992 al n°5791 Reg. Gen./3810 Reg. Part. che costituisce anche atto di provenienza ultraventennale.
- 5) Per quanto riguarda **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** si specifica che il seguente elenco di formalità è stato desunto dall'Ispezione Ipotecaria effettuata il 27/06/2017 sul soggetto Gianni Stefania per gli immobili foglio 65 particella 688 subalterno 20 e foglio 65 particella 688 subalterno 146 presente in atti. La parte procedente non ha infatti provveduto a depositare la necessaria

certificazione ipocatastale o notarile.

VINCOLI NON OPPOINIBILI ALL'ACQUIRENTE

-Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta a Prato il 14.10.1992 al n°8109 Reg. Gen./1654 Reg. Part. di formalità derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a carico della signora Gianni Stefania come sopra generalizzata

-Trascrizione n°12635 Reg. Gen./6857 Reg. Part. del 08.11.1999 portante verbale di pignoramento immobili rep. n°3706/99 del 11.10.1999

-Trascrizione n°2292 Reg. Gen./1324 Reg. Part. del 21.02.2004 portante verbale di pignoramento immobili rep. n°5218/2003 del 19.12.2003

-Iscrizione n°2952 Reg. Gen./575 Reg. Part. del 15.03.2011 derivante da decreto ingiuntivo rep. n°8875/2009 del 18.10.2009 contro

-Trascrizione n°8510 Reg. Gen./5561 Reg. Part. del 17.09.2015 portante verbale di pignoramento immobili rep. n°2858/2015 del 27.07.2015

-Trascrizione n°7341 Reg. Gen./4533 Reg. Part. del 22.06.2017 portante verbale di pignoramento immobili rep. n°1538/2017 del 28.04.2017

Non risulta depositato avviso ad eventuali creditori iscritti.

VINCOLI OPPOINIBILI ALL'ACQUIRENTE

Nessuno.

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale al giorno 23 maggio 2018 sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione risultava gravare un insoluto di €. 22.653,65. Si evidenzia che condominio "I Lecci" è parte procedente nella presente procedura.

- 6) Viene riportato come allegato 13 l'**attestato di prestazione energetica** che colloca l'unità immobiliare in **classe energetica F**.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato 1: quesiti

Allegato 2: raccomandata A/R visita perito e PEC di avvertimento ai creditori precedenti

Allegato 3: restituzione grafica del bene

Allegato 4: n°10 schede fotografiche tutte con apposte 2 fotografie (A e B) a colori. Foto eseguite in data 18 dicembre 2017.

Allegato 5: planimetrie catastali

Allegato 6: visure catastali

Allegato 7: atti edilizi autorizzativi

Allegato 8: ultimo titolo edilizio rilasciato

Allegato 9: verifica locazioni

Allegato 10: atto di provenienza ultraventennale

Allegato 11: oneri condominiali

Allegato 12: riferimenti per stima

Allegato 13: attestato di prestazione energetica (APE)

Allegato 14: verbale di accesso

Prato, 01 giugno 2018
Dott.Ing. Lucia Venanti

