

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 13 R.E. 2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Enrico Capanna



Contro: [REDACTED]

nato a [REDACTED]

, c.f.: [REDACTED]

Promossa da: **ANDOR SPV srl**, con sede legale in Milano (MI), via Valtellina n. 1, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al registro delle imprese di Treviso-Belluno 05428600265, rappresentata in forza di procura da INTRUM ITALY S.P.A. con sede in Milano, in Bastoni di Porta Nuova 19, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese presso Camera di Commercio Metropolitana di Milano-Monza-Brianza-Lodi 10311000961, rappresentata e difesa dall'Avv. Cesare de Fabritiis (c.f.: DFB CSR 43M01 E507D) ed elettivamente domiciliata in Prato, via Semintendi n. 29 presso e nello studio dell'Avv. Fausto Benigni e presso il suo indirizzo telematico cesare.defabritiis@firenze.pecavvocati.it.

- Udienza in data: **11.09.2025** ore **12.15**.C.T.U.: Dott. **Arch. SANDRA CANGIOLI**

Data del sopralluogo: primo sopralluogo con accesso all'immobile e inizio delle operazioni peritali in data 03.06.2025 alle ore 10.00.

Il sottoscritto Arch. Sandra Cangioli, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Prato al n.126, con studio in Vernio (PO), 59024, via del Bisenzio n.257/B, in data 26.03.2025 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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;

2) ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto coniugio, estratto per riassunto dell'anno di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; verificare la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'anno di provenienza, ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);

3) acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.), indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso uffici competenti;

4) acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, 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;

5) identificare i diritti e i beni pignorati; 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;

6) previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività

d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;

7) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale).

Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;

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

9) indicare la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché 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 eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

11) 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, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

12) se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, indicare i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia comodamente 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 tendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. 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;

13) accertare se l'immobile è libero o occupato e:

-se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino 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 (registrati in data

anteriore alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio,

rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione

pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma3, c.c.;

-se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se

l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;

-se l'immobile sia occupato dal coniuge separato p dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

14) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quali resteranno a carico dell'acquirente (atti di asseveramento urbanistico e cessioni di cubature); altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù,

diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso e quelli che saranno invece cancellati

(iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (difficoltà urbanistico-catastali,

provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);

15) 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) ed informare 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 (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

16) rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;

17) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto

riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le

opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, 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. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di

assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. Nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio).

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

ASTE GIUDIZIARIE®

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);

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

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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE®

INDICE GENERALE

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI – **pagina 6**

1° Quesito – **pagina 6**

2° Quesito – **pagina 7**

3° Quesito – **pagina 7**

4° Quesito – **pagina 8**

5° Quesito – **pagina 9**

6° Quesito - **pagina 9**

7° Quesito – **pagina 11**

8° Quesito – **pagina 13**

9° Quesito – **pagina 13**

10° Quesito – **pagina 14**

11° Quesito – **pagina 14**

12° Quesito – **pagina 14**

13 ° Quesito – **pagina 14**



14° Quesito – pagina 14

15° Quesito – pagina 15

16° Quesito – pagina 15

17° Quesito – pagina 15

ELENCO ALLEGATI – pagina 17

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U., previo avviso alle parti, ha effettuato il sopralluogo in data **03.06.2025** alle ore **10.00**, erano presenti il sottoscritto CTU, il custode, che ha redatto il verbale, e l'esecutato. Durante il sopralluogo presso l'immobile sono stati visitati tutti i locali che lo compongono, è stato eseguito il rilievo metrico ed eseguite le riprese fotografiche sia interne che esterne. Si precisa che le operazioni peritali hanno comportato sia preventivamente al sopralluogo, sia successivamente, indagini ipotecarie, indagini urbanistiche, indagini catastali, indagini di mercato per compere e vendite di beni simili e così il tutto come di seguito riferirà.

PREMESSA – Bene oggetto di pignoramento

Il bene oggetto di pignoramento, Esecuzione Immobiliare r.g.e.i. n. 13/2025, risulta essere di piena proprietà (1/1) del signor [REDACTED], nato a [REDACTED], cf: [REDACTED], ed è costituito da un fabbricato del tipo "terratetto" a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Prato (PO), località Figline di Prato, via del Poggiolo n. 24, precisamente:

- Abitazione, piano T-1-2, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, al Foglio 6, particella 201 graffata alla particella 487, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie totale 150 mq, escluso aree scoperte 143 mq, rendita € 451, 80=, Variazione del 21.04.1987 in atti dal 25.10.1999 A.S.98 (n. 52309.1/1987).

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:

- è presente in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale al ventennio sottoscritta dal Dott. Laura Rolando, Notaio in Venezia (VE);
- è presente in atti il pignoramento e relativa nota di trascrizione;

2) QUESITO

ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio

L'esecutato risulta di stato libero per divorzio in data 05.08.2011.

È stato acquisito l'atto di provenienza e verificata la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato, precisamente:

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Al signor [REDACTED], il bene pervenne per la quota di 1/1 piena proprietà in virtù di atto di compravendita Notaio De Luca Francesco in Prato in data 30.11.2010, repertorio n. 153973/21608 e trascritto a Prato in data 15.12.2010 ai numeri 12989/7676 dalla signora [REDACTED].

Alla signora [REDACTED] il bene pervenne per la quota di 1/1 piena proprietà in virtù di Dichiarazione di Successione in morte della signora [REDACTED] e deceduta a Prato il 12.12.2008, presentata all'Ufficio del Registro di Prato in data 09.04.2009 al n. 7 volume 81, voltura n. 1533.1/2009, pratica n. PO0048773 in atti dal 21.04.2009, Accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED], Notaio De Luca Francesco in Prato del 30.11.2010, repertorio n. 153973/21608, trascritta a Prato il 15.12.2010 ai numeri 12988/7675, a favore della signora [REDACTED] per la quota 1/1.

Alla signora [REDACTED] il bene pervenne per la quota di 1/1 piena proprietà in virtù di atto di compravendita Notaio Giovanni Giuliano Spighi in data 23.05.1955 e trascritto a Pistoia il 11.06.1955 al numero 2290 di RP dal signor [REDACTED].

3) QUESITO

acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli....

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 **01/08/2025**, per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, all'Agenzia delle



Entrate/Direzione Provinciale di Prato-Ufficio Provinciale Territorio/Servizio di Pubblicità Immobiliare
esistevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

– **Trascrizione del 25.06.2009 n. 4424 di RP**, 6906 di RG, Certificato di denunciata Successione, Ufficio del Registro Prato, repertorio n. 7/81 del 28.03.2009, in morte di [REDACTED]
[REDACTED] deceduta il 12.12.2008, cf: [REDACTED], a favore di [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di proprietà 1/1.

– **Trascrizione del 15.12.2010 n. 7675 di RP**, 12988 di RG, Accettazione tacita di eredità, Notaio Francesco De Luca di Prato, repertorio n. 153973/21608 del 30.11.2010, contro [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di proprietà 1/1.

– **Trascrizione del 15.12.2010 n.7676 di RP**, 12989 di RG, Atto di compravendita Notaio Francesco De Luca di Prato, repertorio 153973/21608 del 30.11.2010, contro [REDACTED]
[REDACTED], a favore di [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di proprietà 1/1.

– **Iscrizione del 15.12.2010 n. 2807 di RP**, 12990 di RG, IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Francesco De Luca del 30.11.2010, repertorio n. 153974/21609 a favore di CARIPRATO – Cassa di Risparmio di Prato Spa con sede in Prato, cf: 00515340974, domicilio ipotecario eletto in Prato – Via degli Alberti 2, per capitale di € 220.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 440.000,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobile individuato al NCEU al Foglio 6 Particella 201 graffato con Foglio 6 Particella 487 sito nel comune di Prato (PO) di cui alla procedura.

- **Trascrizione del 17.03.2025 n. 2125 di RP**, 2976 di RG, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI atto U.N.E.P. del Tribunale di Prato del 12.02.2025, repertorio n. 43 a favore di ANDOR SPV Srl con sede in Milano (MI), cf: 05428600265, a carico di [REDACTED]
[REDACTED], per diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobile individuato al NCEU al Foglio 6 Particella 201 graffato con Foglio 6 Particella 487 sito nel comune di Prato (PO) di cui alla procedura.

4) QUESITO

acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile ...

L'unità immobiliare risulta accatastata con **scheda n. 52309 del 21.04.1987** in atti dal 25.10.1999 A.S.98

(n. 52309.1/1987), al Catasto Fabbricati del Comune di Prato il bene oggetto della procedura esecutiva risulta essere intestato per la **proprietà di 1/1** a:

[REDACTED], ed è censito al foglio 6, particella 201 graffata alla particella 487, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie totale 150 mq, escluso aree scoperte 143 mq, rendita € 451, 80=.

5) QUESITO

identificare i diritti e i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene ...

Confrontando la descrizione dei beni indicati 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.

6) QUESITO

previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro ...

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

Fabbricato ad uso residenziale del tipo "terratetto" disposto su due piani fuori terra oltre soffitta e giardino posto in:

- Comune: **PRATO**
- Località: **Figline**
- **Via del Poggiolo nc. 24**

così composto:

Piano Terra: ingresso-disimpegno con vano scala e sottoscala, soggiorno, cucina-pranzo e giardino;

Piano Primo: vano scala, disimpegno, tre camere di cui una con terrazzo, bagno e veranda chiusa e coperta;

Piano Sottotetto: Soffitta praticabile.

La superficie complessiva al netto delle murature è così determinata, superficie utile calpestabile:

- **Abitazione PT e P1: mq. 127.20 – H = ml. 3.10 circa**
- **Veranda: mq 9.03**

- Terrazzo: mq. 2.57
- Soffitta P2 mq. 57.20 – H = min. circa ml. 1.10 – max circa ml. 2.93
- Resede/Giardino frontale: mq. 27.15

e precisamente:

PT ingresso/disimp./vano scala mq. 25.50	rip. mq. 3.79
soggiorno mq. 16.64	cucina mq. 8.66
pranzo mq. 16.00	P1 disimpegno mq. 3.45
camera 1 mq. 17.67	camera 2 mq. 11.89
camera 3 mq. 16.75	bagno mq. 6.85
veranda mq. 9.03	

Confini e Dati catastali attuali

I confini catastali risultano i seguenti: via del Poggiolo, passo a comune, proprietà [REDACTED] o aventi causa, s.s.a..

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, l'immobile descritto risulta essere intestato in giusto conto a: [REDACTED], quota di proprietà 1/1, e così censito:

Abitazione – foglio di mappa 6, particella 201 graffata con foglio 6 particella 487, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie totale 150 mq, escluso aree scoperte 143 mq, rendita € 451, 80=.

CARATTERISTICHE E FINITURE:

La zona collinare in cui è situato l'immobile, prettamente residenziale nel paese di Figline di Prato, periferia della città di Prato, risulta essere molto tranquilla ebbene servita da viabilità e servizi pubblici, infine dotata dei servizi commerciali essenziali.

Il fabbricato sopra descritto ha una struttura portante in muratura mista (pietra, mattoni, blocchi di cemento), con copertura (struttura portante in travi di legno con soprastanti tavelloni) a padiglioni. Le facciate esterne sono intonacate, quella anteriore risulta deteriorata.

Finiture interne:

All'interno dell'abitazione i pavimenti sono in graniglia di marmo come la scala, ad esclusione della cucina, del bagno e della veranda che sono in ceramica, la soffitta non è pavimentata. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, quelle del bagno sono rivestite in mattonelle; le pareti al piano terra

confinanti con altri fabbricati presentano evidenti tracce di umidità, anche di risalita. Il portone d'ingresso all'abitazione è in legno due ante; le porte interne sono in legno; le finestre e portefinestre esterne sono in legno dotate di vetro singolo, protette ed oscurate da persiane in legno sulla facciata laterale e in soffitta, con avvolgibili in pvc e controfinestre in alluminio sulla facciata principale, in metallo l'ampia finestra della veranda. Il resede adibito a giardino è delimitato da colonne in muratura con cancello d'ingresso e ringhiera in metallo verniciato.

Impianti:

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti anche se le utenze attualmente risultano tutte disattivate:

- impianto idrico interamente sotto traccia allacciato al pubblico acquedotto;
- impianto elettrico interamente sotto traccia, allacciato alla pubblica rete;
- impianto di riscaldamento esistente, precedentemente funzionante a gas metano, attualmente mancante di caldaia, ad elementi radianti in ghisa;
- servizio igienico provvisto di wc, bidet, lavandino e doccia, veranda provvista di mobile lavatoio;
- smaltimento dei liquami attraverso vecchia fossa biologica ubicata nel vano cucina (ex corte);

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato può ritenersi normale nel suo insieme, tuttavia esternamente il fabbricato necessita di lavori manutentivi soprattutto alla facciata principale. Internamente all'abitazione si rileva che, sia la pavimentazione sia le pareti poste al piano terra, sono bisognose di interventi manutentivi per eliminare le infiltrazioni di umidità attualmente presenti. Gli impianti sono da ritenersi conformi in relazione alla vetustà del fabbricato, l'impianto elettrico è da revisionare in tutto il suo complesso, come sono da verificare se funzionanti, l'impianto termico ed idrico. L'impianto di smaltimento liquami e acque chiare necessita di adeguamento alle norme igienico-sanitarie (spostamento della fossa biologica esistente dalla sede attuale interna all'abitazione, nell'area esterna).

7) QUESITO

ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente ...

CONFORMITA' CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Territorio Servizi Catastali l'unità immobiliare risulta correttamente identificata come descritto in precedenza, la ditta catastale corrisponde all'attuale proprietà. Dal confronto della planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si è potuto constatare l'esatta corrispondenza tranne quanto segue:

- chiusura di un'apertura al piano terra che collegava la cucina con l'ingresso
- realizzazione di pareti in cartongesso per creazione di ripostiglio nell'ingresso
- altri lievi errori materiali di rappresentazione grafica.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto non corrisponde allo stato dei luoghi e pertanto non conforme, tuttavia per tali opere si rileva l'insussistenza di difformità rilevanti tali da influire sul calcolo del classamento e della rendita catastale, tuttavia per quanto concerne l'area laterale del fabbricato graffata alla particella 201, dal sopralluogo effettuato, da ricerca toponomastica, dalla consultazione degli atti in nostro possesso, da colloqui avvenuti con tecnico del Catasto (07.08.2025 e 19.08.2015) e con tecnico comunale (ufficio patrimonio in data 27.08.2025), si evidenzia quanto segue:

attualmente detta area risulta libera e interamente asfaltata, oggetto sia di passo pedonale che carrabile a comune con le abitazioni retrostanti (vedi foto allegate con autorizzazione rilasciata dal Comune di Prato), dalla consultazione degli atti di provenienza in nostro possesso si deduce che su detta area insiste da sempre servitù di passaggio ma con proprietà unita di fatto essendo graffata alla particella 201, sia nell'attuale estratto di mappa sia in quello di vecchio impianto (vedi allegato catasto). Dal colloquio avvenuto con funzionario del Comune di Prato in data 27.08.2025 viene confermato che non sussiste nessun elemento che possa portare alla conclusione che possa trattarsi di un'area di competenza comunale, pertanto, anche se detta area era stata omessa nell'unica planimetria depositata in catasto, alla luce di quanto accertato si ritiene opportuno aggiornare detta planimetria con lo stato effettivo e legittimo dei luoghi rappresentando l'area in questione come di proprietà anche se gravata dalle servitù di cui sopra, tale costo verrà portato in decurtazione.

Infine, dalla consultazione della mappa catastale abbiamo rilevato che la porzione adibita a giardino (particella 487) invece di essere libera risulta edificata, bisognerà procedere con atto di aggiornamento a demolizione (Tipo Mappale) per riportare la situazione attuale, tale costo verrà portato in



decurtazione.

8) QUESITO

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Urbanizzazioni storiche con funzione prevalentemente residenziale: gli strumenti urbanistici del Comune di Prato prevedono che il fabbricato ricade nella **UTOE 1**, urbano, zona omogenea **B**, paesaggi urbani **TSL.1**: Tessuto Storico Lineare, con fronte continuo non penetrabile: tessuto con fronte allineato su asse storico, costituito da edifici con altezza di 3/4 piani e resedi private tergalì.

Inoltre, Beni Culturali e Paesaggistici presenti sull'area:

Beni paesaggistici tutelati ai sensi della Parte Terza, Titolo I del Dlg.42/2004 - Art. 136, DM. 108/1958, Aree di notevole interesse pubblico

Beni paesaggistici tutelati ai sensi della Parte Terza, Titolo I del Dlg.42/2004 - Art. 142, c.1, lett. c), I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

Zone di rinvenimenti archeologici - Aree a rischio archeologico

9) QUESITO

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

L'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere stata edificata in data antecedente al 01/09/1967. Successivamente risultano presentati i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 16803** a seguito della Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge n.47/1985 (Condominio Edilizio) PG 39803 del 20.05.1986, rilasciata il 06.03.2009 e ritirata il 30.03.2009, Modifiche Interne ed Esterne con Ampliamento.

Successivamente presso l'Archivio Edilizio del Comune di Prato è stata depositata la seguente pratica edilizia, anche se i lavori non sono mai stati eseguiti: Denuncia di Inizio Attività Edilizia PG 70414 del 06.06.2011, busta PE-1559-2011 con deposito progetto impianto termico PG 70430 del 06.06.2011 (busta IMP-279-2011).

Da ricerche effettuate **non risulta depositato Certificato di Abitabilità**.

Rispetto ai titoli abilitativi sopra citati ed al rilievo metrico effettuato dello stato dei luoghi in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

-PT chiusura di un vano porta all'interno dell'abitazione



-PT realizzazione di vano ripostiglio in cartongesso

-lievi errori materiali di rappresentazione grafica

Suddette difformità sono sanabili con una pratica cila in sanatoria soggetta alla sanzione di € 1000,00= oltre diritti di segreteria e spese tecniche, per un totale complessivo di € 3,000.000=, da portare in decurtazione.

10) QUESITO

provvedere a verificare l'esistenza della APE dandone atto...

Per l'immobile ad uso abitativo oggetto di pignoramento **non risulta** nessun ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA in corso di validità.

11) QUESITO

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti...

In relazione alla sua natura ed ubicazione il bene oggetto di pignoramento, descritto ai punti precedenti, risulta indivisibile.

12) QUESITO

se l'immobile è pignorato solo pro quota...

L'immobile in oggetto di pignoramento, come sopra descritto nelle sue caratteristiche, peculiarità e dotazioni, forma un UNICO LOTTO vendibile che trova riscontro ed appetibilità commerciale nella sua interezza.

13) QUESITO

accertare se l'immobile è libero o occupato...

Da accertamento effettuato presso la CC.RR.II. di Prato, per l'immobile pignorato, non risultano registrati contratti/o di locazione in essere. L'abitazione risulta libera e non occupata.

14) 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: L'immobile facente parte della presente procedura esecutiva è oggetto di

trascrizioni e iscrizioni come indicato in risposta al quesito n. 3, e comunque come indicate nella certificazione notarile.

15) QUESITO

accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ...

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

16) QUESITO

rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici ...

Non è stato rilevato l'esistenza di diritti demaniali, o usi pubblici.

17) QUESITO

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento ...

CRITERIO DI STIMA

Nella determinazione del valore dei beni si è tenuto conto delle loro qualità estrinseche ed intrinseche e precisamente: l'epoca di costruzione (ante 1967), ubicazione, destinazione, natura dell'immobile, profilo statico architettonico e costruttivo, stato di conservazione, uso e manutenzione; delle condizioni generali, della consistenza immobiliare e distribuzione degli spazi, della qualità dei materiali, della funzionalità degli impianti tecnologici, infine della conformità urbanistica e catastale, delle condizioni di agibilità, delle pertinenze, di vincoli e servitù, infine, che oggetto di stima è l'intera piena proprietà dell'abitazione, che l'immobile attualmente è libero, non occupato. Considerato ciò, la metodologia seguita per la determinazione del valore dei beni in oggetto si basa adottando il criterio di stima sintetico-comparativo, sulla comparazione effettuata con prezzi espressi per immobili simili posti nella stessa zona, dei prezzi medi scambiati all'attualità in condizioni di libero mercato. Le fonti informative indirette sono: O.M.I. secondo trimestre 2024 (Osservatorio del Mercato Immobiliare ovvero la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate), le Quotazioni Immobiliari de "Il Borsino Immobiliare", oltre ai dati forniti dalle agenzie immobiliari che operano nell'area d'interesse. Il parametro di comparazione scelto è quello del prezzo unitario riferito alla superficie commerciale come di seguito calcolata, riguardante abitazioni civili in stato conservativo "normale", detto ciò, ritengo equo valutare il più congruo valore di mercato unitario di immobili simili a quello in oggetto pari a **€ 1.400,00=** al metro quadro.

SUPERFICI COMMERCIALI

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile si ottiene considerando la superficie utile lorda ottenuta dalla superficie netta maggiorata dall'incidenza delle murature, sia esterne che interne e moltiplicata per il coefficiente di riferimento che varia in base alla destinazione.

Superfici commerciali relativamente al LOTTO UNICO composto da unità immobiliare residenziale oltre pertinenze e accessori:

Abitazione:	mq. 159.72 x 1,00	= mq. 159.72
Veranda	mq. 10.10 x 0,80	= mq. 8.08
Terrazzo	mq. 2.57 x 0,30	= mq. 0.77
Soffitta	mq. 68.08 x 0,30	= mq. 20.42
Resede frontale	mq. 27.15 x 0,10	= mq. 2.71
Totale Superficie commerciale		= mq. 191,70

da cui il valore stimato dell'immobile è il seguente:

VALORE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO costituito da abitazione del tipo terratetto disposto su n° 2 piani fuori terra oltre piano sottotetto con accesso da resede esclusivo lungo via del Poggiolo n° 24 in Figline di Prato, al piano terra composta da ingresso-disimpegno, ripostiglio, cucina con vano-pranzo, soggiorno, al piano primo da disimpegno, tre camere, terrazzo, bagno e veranda chiusa, al piano sottotetto da soffitta praticabile:

Totale superficie commerciale:

Mq. 191.70 x Euro/mq 1.500,00 = Euro 268.380,00=

a detrarre:

pratica edilizia cila in santoria compreso spese vive = Euro 3.000,00=

atto aggiornamento a demolizione (TM) compreso spese vive = Euro 1.400,00=

aggiornamento catastale compreso spese vive = Euro 900,00=

Valore stimato dell'immobile: Euro **263.080,00=**

Abbattimento pari al 10%, scegliendo così il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano ad oggi gli immobili in esame, nonché i vizi occulti:

Euro 276.107,00 – 10% = Euro 236.772,00=

si applica arrotondamento per difetto e si determina il **valore a base d'asta del LOTTO UNICO per la quota di 1/1 piena proprietà** dell'unità immobiliare residenziale oltre pertinenze e accessori:

EURO 236.000,00=

(Euro duecentotrentaseimila-00)

L'immobile del LOTTO UNICO sarà messo all'asta o alienato con tutte le sue servitù e dipendenze eventualmente esistenti.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento sia ritenuto necessario.

Vernio (PO), lì 09 agosto 2025

Il C.T.U.: Dott. Architetto Sandra Cangiali

Via del Bisenzio, 257/B - 59024 VERNIO (PO)

Tel/fax 0574.950356 - Cell 360.900426

Email: sandra.cangiali@archiworldpec.it - sansoren@ala.it

ELENCO ALLEGATI

1. Visura catastale, planimetria, estratto mappa attuale, estratto mappa vecchio impianto
2. Rilievo planimetrico stato attuale e grafico sovrapposto
3. Provenienza
4. Atti abilitativi
5. Contratto locazione decaduto – risposta AdE
6. Estratto Piano, normativa area
7. Ispezioni ipotecarie
8. notifiche e verbale sopralluogo
9. certificato di residenza storico, certificato anagrafico di stato civile, estratto dell'atto di matrimonio
10. documentazione fotografica
11. ricevute di invio dell'elaborato peritale agli aventi titolo
