

**Dott. Ing. XXX XXX**

Perizie e Consulenze nei settori della Progettazione Antincendio e dell'Ingegneria del Fuoco  
Università degli Studi di Firenze – Dottore di Ricerca in Ingegneria dei Materiali  
Studio: Via XXX - XXX XXX (PO) - Cell. +39 XXX  
e-mail: [XXX](mailto:XXX) - posta certificata: [XXX](mailto:XXX)

**TRIBUNALE DI PRATO**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA ELISABETTA DONELLI**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE:**

**XXX XXX**

(creditore procedente)

**XXX XXX**

(debitrice eseguita)

**R.G.E. I. n.17/2025**

**RINVIO AL 20.01.2026 ORE 11:00**

**PERIZIA IMMOBILIARE DEL  
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Prato 05 Dicembre 2025 – invio bozza alle Parti

Prato 06 Gennaio 2026 – deposito in PCT

|   |    |
|---|----|
| RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO        | 7  |
| 1. DOCUMENTAZIONE IN ATTI (Q.1)                           | 8  |
| <b>1.1 INFORMAZIONI PRELIMINARI</b>                       | 8  |
| <b>1.2 CERTIFICATO NOTARILE</b>                           | 10 |
| <b>1.3 VERIFICA DI COMPLETEZZA</b>                        | 11 |
| 2. SOGGETTI ESECUTATI (Q.2)                               | 11 |
| <b>2.1 VISURA CAMERALE</b>                                | 11 |
| <b>2.2 CERTIFICATI ANAGRAFICI</b>                         | 11 |
| <b>2.3 STATO CONIUGALE</b>                                | 11 |
| 3. FORMALITA' (Q.2-3)                                     | 12 |
| <b>3.1 ISPEZIONI E VISURE IPOTECARIE</b>                  | 12 |
| <b>3.2 ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI</b>         | 12 |
| <b>3.3 COMPROPRIETARI</b>                                 | 16 |
| <b>3.4 VERIFICA DI CONTINUITA'</b>                        | 16 |
| <b>3.5 ATTI CORRELATI AI BENI COMUNI</b>                  | 16 |
| <b>3.6 ULTERIORI ATTI CORRELATI ALLA PROCEDURA</b>        | 22 |
| <b>3.7 FORMALITA' SU BENI NON PIGNORATI</b>               | 24 |
| 4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI (Q.4-5)             | 24 |
| <b>4.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI DAGLI ATTI</b>             | 24 |
| <b>4.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>                      | 25 |
| 4.2.1 VISURA ATTUALE PER SOGGETTO                         | 25 |
| 4.2.2 INQUADRAMENTO URBANO                                | 25 |
| 4.2.3 ANALISI DELLA PARTICELLA 123                        | 26 |
| 4.2.4 VISURE STORICHE DELLE U.I.                          | 27 |
| 4.2.5 PLANIMETRIE DELLE U.I.                              | 29 |
| 4.2.6 STORIA CATASTALE                                    | 30 |
| 5. DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI PIGNORATI (Q.6)           | 32 |
| <b>5.1 OPERAZIONI PERITALI</b>                            | 32 |
| <b>5.2 RILIEVI GEOMETRICI</b>                             | 33 |
| 5.2.1 CONTESTO DEI BENI                                   | 34 |
| 5.2.2 PARTI A COMUNE DEI BENI                             | 34 |
| 5.2.3 ABITAZIONE - Part. 123 Sub. 504                     | 35 |
| 5.2.4 POSTI AUTO SCOPERTI - Part. 123 Subb. 508, 509, 510 | 41 |
| 6. CONFORMITA' FORMALE E CATASTALE (Q.5)                  | 41 |



|   |    |
|---|----|
| <b>6.1 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ATTO DI PIGNORAMENTO</b>       | 41 |
| <b>6.2 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ULTIMO ATTO DI PROVENIENZA</b> | 42 |
| <b>6.3 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ATTI CATASTALI</b>             | 42 |
| 6.3.1 ABITAZIONE - Part. 123 Sub. 504                             | 42 |
| 6.3.2 POSTI AUTO SCOPERTI - Part. 123 Subb. 508, 509, 510         | 44 |
| <b>7. RIALLINEAMENTI CATASTALI (Q.7)</b>                          | 44 |
| <b>7.1 ABITAZIONE - Part. 123 Sub. 504</b>                        | 44 |
| <b>7.2 POSTI AUTO SCOPERTI - Part. 123 Subb. 508, 509, 510</b>    | 44 |
| <b>8. INDAGINI URBANISTICHE (Q.4-8)</b>                           | 44 |
| <b>8.1 VINCOLI URBANISTICI</b>                                    | 44 |
| <b>8.2 PRATICHE EDILIZIE</b>                                      | 50 |
| <b>8.3 QUADRO NORMATIVO</b>                                       | 53 |
| <b>8.4 TOPONOMASTICA</b>  | 55 |
| <b>9. CONFORMITA' URBANISTICA (Q.9)</b>                           | 55 |
| <b>9.1 CONFORMITÀ URBANISTICA</b>                                 | 55 |
| 9.1.1 ABITAZIONE - Part. 123 Sub. 504                             | 58 |
| 9.1.2 POSTI AUTO SCOPERTI - Part. 123 Subb. 508, 509, 510         | 59 |
| <b>9.2 ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ</b>                               | 59 |
| <b>9.3 CONFORMITÀ IMPIANTISTICA</b>                               | 59 |
| <b>9.4 SANABILITÀ DELLE DIFFORMITA' RISCOstrate</b>               | 60 |
| <b>9.5 COMMERCIALIZZABILITÀ URBANISTICO-EDILIZIA</b>              | 61 |
| <b>10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (Q.10)</b>                       | 61 |
| <b>11. VENDIBILITÀ IN PIU' LOTTI (Q.11)</b>                       | 61 |
| <b>12. INDIVISIBILITÀ DEI BENI PIGNORATI (Q.12)</b>               | 62 |
| <b>13. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI (Q.13)</b>             | 62 |
| <b>13.1 OCCUPAZIONE DI FATTO</b>                                  | 62 |
| <b>13.2 LOCAZIONI E COMODATI</b>                                  | 62 |
| <b>13.3 CONGRUITÀ DEL CANONE DI AFFITTO</b>                       | 63 |
| <b>13.4 OCCUPAZIONE DEI BENI DA PARTE DEL CONIUGE</b>             | 63 |
| <b>13.5 DISPONIBILITÀ DEI BENI</b>                                | 63 |
| <b>14. VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO (Q.14)</b>                     | 63 |
| <b>14.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>                            | 63 |
| <b>14.2 VINCOLI DI PREGIO E DI CONTESTO</b>                       | 67 |
| <b>14.3 DIRITTI DI SERVITÙ</b>                                    | 68 |
| <b>14.4 BARRIERE ARCHITETTONICHE</b>                              | 68 |
| <b>15. VINCOLI CONDOMINIALI (Q.15)</b>                            | 68 |



|  |    |
|--|----|
| 16. DIRITTI DEMANIALI (Q.16)   | 70 |
| 17. RIEPILOGO CRONOLOGICO DEI PRINCIPALI EVENTI                            | 70 |
| 18. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI (Q.17)                            | 70 |
| <b>18.1 ESPOSIZIONE</b>  | 70 |
| <b>18.2 STATO DI CONSERVAZIONE</b>   | 72 |
| 18.2.1 ABITAZIONE - Part. 123 Sub.504 - Via Della Robbia 17/19             | 72 |
| 18.2.2 POSTI AUTO SCOPERTI - Part. 123 - Via Della Robbia 21               | 73 |
| <b>18.3 CRITERI DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE</b>                        | 73 |
| 18.3.1 VALUTAZIONE ECONOMICA   | 74 |
| <b>18.4 ONERI A CARICO DEL NUOVO ACQUIRENTE</b>                            | 75 |
| <b>18.5 PROVVEDIMENTI OPPONIBILI</b>                                       | 75 |
| <b>18.6 FATTORI POSITIVI E NEGATIVI</b>                                    | 75 |
| <b>18.7 SUPERFICI COMMERCIALI</b>  | 77 |
| <b>18.8 STIMA ECONOMICA</b>  | 77 |
| <b>18.9 VALORE A BASE D'ASTA</b>   | 78 |
| 19. CALCOLO DEL VALORE DI USUFRUTTO  | 79 |
| 20. VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA   | 79 |
| CONCLUSIONI  | 79 |
| ALLEGATO 1      CONFERIMENTO DI INCARICO (nomina + PEC)                    | 82 |
| ALLEGATO 2      VERBALE DI GIURAMENTO                                      | 83 |
| ALLEGATO 3      SOSTITUZIONE GIUDICE                                       | 84 |
| ALLEGATO 4      CONCESSIONI DI PROROGHE                                    | 85 |
| ALLEGATO 5      COMPITI DELL'ESPERTO                                       | 86 |
| ALLEGATO 6      ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE                           | 87 |
| ALLEGATO 7      SENTENZA N.790/2023 DEL TRIBUNALE DI PRATO                 | 88 |
| ALLEGATO 8      ATTO DI PRECETTO   | 89 |
| ALLEGATO 9      NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE | 90 |
| ALLEGATO 10     AVVISO AI CREDITORI ISCRITTI                               | 91 |
| ALLEGATO 11     CERTIFICATO NOTARILE SOSTITUTIVO                           | 92 |
| ALLEGATO 12     CERTIFICATI contestuali e certificati storici di residenza |    |
| DELL'ESECUTATA   | 93 |
| ALLEGATO 13     DOCUMENTI PERSONALI DELL'ESECUTATA                         | 94 |
| ALLEGATO 14     ESTRATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATA                      | 95 |
| ALLEGATO 15     ISPEZIONI IPOTECARIE                                       | 96 |
| ALLEGATO 16     NOTE DI TRASCRIZIONE, DI ISCRIZIONE e DI ANNOTAZIONE       | 97 |
| ALLEGATO 17     TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE FORMALITA'                     | 98 |

|             |  |     |
|-------------|--|-----|
| ALLEGATO 18 | ATTO DI DIVISIONE PARZIALE – NOTAIO XXX XXX del 07-05-2003                                 | 99  |
| ALLEGATO 19 | ATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA – NOTAIO XXX XXX (15-09-2011)                            | 100 |
| ALLEGATO 20 | ATTO DI COMPRAVENDITA – NOTAIO XXX XXX (23-12-2016)  | 101 |
| ALLEGATO 21 | ATTO DI COMPRAVENDITA – NOTAIO XXX XXX (01-08-2017)  | 102 |
| ALLEGATO 22 | MAPPA DEI SUBALTERNI COMPRAVENDUTI   | 103 |
| ALLEGATO 23 | ATTO DI MUTUO – NOTAIO XXX XXX (10-12-2015)  | 104 |
| ALLEGATO 24 | VISURA CATASTALE ATTUALE PER SOGGETTO  | 105 |
| ALLEGATO 25 | ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE  | 106 |
| ALLEGATO 26 | ELABORATO PLANIMETRICO – ELENCO SUBALTERNI   | 107 |
| ALLEGATO 27 | VISURE CATASTALI STORICHE PER IMMOBILI   | 108 |
| ALLEGATO 28 | PLANIMETRIE CATASTALI  | 109 |
| ALLEGATO 29 | ESTRATTI DI MAPPA STORICI  | 110 |
| ALLEGATO 30 | ELABORATI PLANIMETRICI STORICI   | 111 |
| ALLEGATO 31 | CONFRONTO ELABORATI PLANIMETRICI STORICI   | 112 |
| ALLEGATO 32 | PLANIMETRIE STORICHE   | 113 |
| ALLEGATO 33 | CONFRONTO PLANIMETRIE STORICHE   | 114 |
| ALLEGATO 34 | RACCOMANDATA ALL'ESECUTATA   | 115 |
| ALLEGATO 35 | VERBALE POSITIVO DI PRIMO ACCESSO DELL'ISVEG   | 116 |
| ALLEGATO 36 | MAIL PEC AL CREDITORE PROCEDENTE   | 117 |
| ALLEGATO 37 | STRADARIO  | 118 |
| ALLEGATO 38 | RILIEVO GEOMETRICO – Abitazione E POSTI AUTO SCOPERTI - part. 123 subB. 504, 508, 509, 510 | 119 |
| ALLEGATO 39 | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – Abitazione - part. 123 sub. 504                               | 120 |
| ALLEGATO 40 | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – POSTI AUTO SCOPERTI - part. 123 subB. 508, 509, 510           | 121 |
| ALLEGATO 41 | SOVRAPPOSTO TRA PIANTE DI RILIEVO E PLANIMETRIE CATASTALI - Abitazione e posti auto        | 122 |
| ALLEGATO 42 | SOVRAPPOSTO TRA PIANTE DI RILIEVO E ELABORATO PLANIMETRICO - Abitazione e posti auto       | 123 |
| ALLEGATO 43 | ESTRATTO DI MAPPA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO – USO DEL SUOLO E MODALITÀ DI INTERVENTO     | 124 |
| ALLEGATO 44 | pratica ST-1504-1962 – Domanda di licenza edilizia   | 125 |
| ALLEGATO 45 | pratica C85-24161-1986 – Concessione edilizia in sanatoria                                 | 126 |
| ALLEGATO 46 | pratica ACE-38-2011 – Attestato di Certificazione Energetica                               | 127 |
| ALLEGATO 47 | pratica PE-404-2012 – Permesso di costruire  | 128 |



|             |   |     |
|-------------|---|-----|
| ALLEGATO 48 | pratica IMP-511-2012 – Deposito del progetto di impianto elettrico condominiale           | 129 |
| ALLEGATO 49 | pratica IMP-1333-2015 – Deposito del progetto di impianto solare termico                  | 130 |
| ALLEGATO 50 | pratica ACE-2658-2017 – Attestato di prestazione energetica                               | 131 |
| ALLEGATO 51 | pratica CONF-539-2018 – Dichiarazione di Conformità dell'impianto di riscaldamento        | 132 |
| ALLEGATO 52 | pratica CONF-540-2018 – Dichiarazione di Conformità dell'impianto IDRO-SANITARIO          | 133 |
| ALLEGATO 53 | pratica CONF-541-2018 – Dichiarazione di Conformità dell'impianto A GAS                   | 134 |
| ALLEGATO 54 | pratica CONF-556-2018 – Dichiarazione di Conformità dell'impianto ELETTRICO               | 135 |
| ALLEGATO 55 | pratica CONF-557-2018 – Dichiarazione di Conformità dell'impianto TV E CITOFONICO         | 136 |
| ALLEGATO 56 | pratica PE-744-2018 – Variante finale al Permesso di Costruire                            | 137 |
| ALLEGATO 57 | SOVRAPPOSTO TRA PIANTE DI RILIEVO ED ULTIMO STATO CONCESSIONATO - Abitazione e posti auto | 138 |
| ALLEGATO 58 | DOCUMENTI DELLA CALDAIA MUraLE  | 139 |
| ALLEGATO 59 | VISURA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE                              | 140 |
| ALLEGATO 60 | OSSERVATORIO IMMOBILIARE  | 141 |
| ALLEGATO 61 | BORSINO IMMOBILIARE   | 142 |
| ALLEGATO 62 | PROCURA DELLA SIG. XXX XXX all'XXX XXX  | 143 |



## RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

La sottoscritta **dott.ssa ing. XXX XXX**, nata a XXX il XXX, con studio a XXX (PO) in Via XXX n.XX, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di XXX con il n.XXX ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Prato con il n.XXX, in data 08-04-2025 riceveva per PEC il conferimento dell'incarico di C.T.U. (esperto ex Art. 568 c.p.c.), nell'esecuzione immobiliare per cui si discute, con nomina da parte del G.E. Dott.ssa Lucia Schiaretti (datata 08-04-2025) (ALLEGATO 1).

Il 17-04-2025 (ovvero entro 10 gg. dalla suddetta nomina) la scrivente accettava l'incarico, depositando in PCT il giuramento di rito (ALLEGATO 2).

In data 14-10-2025 il CTU riceveva comunicazione via pec, da parte della Cancelleria, dell'avvenuto passaggio di consegne della procedura al G.E. Dott.ssa Elisabetta Donelli (ALLEGATO 3).

I G.E. concedevano alla scrivente 90 giorni di tempo ed ulteriori 90+60 giorni di tempo (vedi proroghe concesse - ALLEGATO 4), per rispondere, con relazione scritta, ai quesiti allegati al conferimento d'incarico (ALLEGATO 5).

L'**udienza di vendita** veniva quindi fissata per il giorno **20-01-2026 ore 11.00**.

Pertanto la sottoscritta si impegnava ad eseguire i necessari depositi / invii nelle forme e nei termini previsti dalla legge (Art.173 bis III comma disp. att. c.p.c.), ovvero:

| N. invio | Entro il                                | Tramite   | A chi   | Cosa  |
|----------|---|---|---|---|
| 1        | 04-12-25                                | posta certificata (PEC)<br>se possibile, altrimenti<br>spedizione postale<br>(raccomandata A/R) | <ul style="list-style-type: none"> <li>al <b>debitore</b> esecutato</li> <li>al <b>creditore</b> procedente</li> <li>al <b>custode</b> nominato</li> <li>agli eventuali <b>intervenuti</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>bozza di perizia</b> con allegati</li> </ul>  |
| 2        |   | PCT   | <ul style="list-style-type: none"> <li>alla <b>cancelleria</b> delle esecuzioni immobiliari</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>comunicazione</b> di avvenuto invio n.1, con tutte le ricevute</li> </ul>   |
| 3        | 10-01-26<br>(10 gg.<br>ante<br>udienza) | posta certificata (PEC)<br>se possibile, altrimenti<br>spedizione postale<br>(raccomandata A/R) | <ul style="list-style-type: none"> <li>al <b>debitore</b> esecutato</li> <li>al <b>creditore</b> procedente</li> <li>al <b>custode</b> nominato</li> <li>agli eventuali <b>intervenuti</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>perizia finale</b> con allegati (se modificata rispetto all'invio n.1)</li> </ul>   |
| 4        |   | PCT   | <ul style="list-style-type: none"> <li>alla <b>cancelleria</b> delle esecuzioni immobiliari</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>perizia finale</b> con allegati</li> <li><b>perizia anonima</b></li> <li><b>scheda di vendita</b></li> <li><b>progetto di notula</b></li> </ul> |

Si riepilogano tutti i termini fissati:

| DATA EVENTO | NOTE                                  | EVENTO   | MEZZO              |
|-------------|---------------------------------------|--|--------------------|
| 08-04-2025  | -                                     | Ricevimento della <b>nomina</b> di CTU, da parte della Cancelleria   | PEC                |
| 17-04-2025  | -                                     | Deposito in Cancelleria del <b>giuramento</b> del CTU  | PCT                |
| 04-12-2025  | come da ultima proroga del 15-10-2025 | Invio della <b>bozza di perizia</b> alle Parti, da parte del CTU   | PEC o raccomandata |
| 04-12-2025  | come da ultima proroga del 15-10-2025 | Deposito in Cancelleria della <b>comunicazione</b> di avvenuto invio della bozza di perizia alle Parti, da parte del CTU   | PCT                |
| 21-12-2025  | 30 gg prima dell'udienza fissata      | Termine ultimo per invio della bozza di perizia alle Parti, da parte del CTU   | PEC o raccomandata |
| 05-01-2026  | 15 gg prima dell'udienza fissata      | Ricevimento di eventuali <b>note critiche</b> alla perizia, da parte delle Parti   | PEC o PCT          |
| 10-01-2026  | 10 gg prima dell'udienza fissata      | Deposito in Cancelleria della <b>perizia finale</b> , della <b>perizia anonima</b> , della <b>scheda di vendita</b> e del <b>progetto di notula</b> , da parte del CTU | PCT                |
| 20-01-2026  | -                                     | <b>Udienza fissata dal Giudice</b>   | -                  |

## 1. DOCUMENTAZIONE IN ATTI (Q.1<sup>1</sup>)

### 1.1 INFORMAZIONI PRELIMINARI

Scaricata tramite cancelleria telematica la documentazione ipotecaria e catastale prodotta in atti, come richiesto dal G.E., si è proceduto alla verifica della completezza del suo contenuto ed alla deduzione di alcune informazioni preliminari.

Nell'esecuzione immobiliare in atti, la **XXX XXX**, c.f. XXX, Fallimento n.XXX, già con sede in Prato, Via Valentini n.8/A, in persona del Curatore Dott. XXX XXX, con studio in Sesto Fiorentino, Viale Ferraris n.93, rappresentata e difesa dall'Avv. XXX XXX del Foro di Prato, risulta essere il "creditore procedente" nei confronti della **Sig.ra XXX XXX**, c.f. XXX XXX, nata a XXX (FI) il XXX XXX e residente in XXX (PO), Via XXX n.XX, rappresentata e difesa dall'Avv. XXX XXX del Foro di Prato (sebbene ad oggi non costituita), la quale risulta essere la "debitrice eseguita", il tutto come meglio dedotto dall'Atto di Pignoramento Immobiliare del 27-01-2025 (ALLEGATO 6).

Con Sentenza esecutiva n.790/2023, pubblicata il 13-11-2023 R.G. n.2151/2018 Repertorio n.1624/2023 (ALLEGATO 7), il Tribunale di Prato condannava la Sig.ra XXX XXX a pagare:

- a titolo di risarcimento del danno, l'importo di 160.000,00 Euro, oltre rivalutazione monetaria dal 31-01-2018 al saldo ed interessi compensativi al tasso standard;
- a titolo di saldo del corrispettivo dell'appalto, la somma di 8.500,00 Euro, oltre interessi ex Art.1284 IV c.c. dal 05-07-2019 al saldo;
- al rimborso delle spese legali, pari a 9.178,00 Euro per onorari, oltre 518,00 Euro per esborsi, oltre IVA, CPA e rimborso forfettario delle spese generali, pari al 15% degli onorari;

<sup>1</sup> Q.1 = Quesito 1 - Compiti dell'esperto ex Art.568 c.p.c.

- al rimborso delle spese del CTU.

In assenza di adempimento, in data 06-12-2024, su istanza della Curatela, veniva notificato alla Sig.ra XXX XXX un **Atto di precetto**, intimando di pagare la somma complessiva di 231.770,19 Euro, oltre spese di notifica, spese successive occorrente, rivalutazione monetaria ed interessi maturandi (ALLEGATO 8).

Non essendo avvenuto il pagamento delle somme precettate entro i termini indicati, al fine di conseguire la soddisfazione del credito, come indicato nell'Atto di Pignoramento, la XXX XXX intendeva sottoporre ad esecuzione forzata, mediante espropriazione, i seguenti **n.4 beni immobili** di proprietà della Sig.ra XXX XXX, per la quota della piena ed esclusiva proprietà dell'intero (1/1), tutti posti nel Comune di Prato, in Via Andrea Della Robbia n.17, e censiti al Catasto Fabbricati nel **Foglio 52, Particella 123**:

- 1) *unità immobiliare ad uso di civile abitazione, ai piani seminterrato, terra, primo e secondo, censita con Sub. 504, cat. A/2, classe 5, vani 11,5, superficie catastale 245 mq, escluse aree scoperte 231 mq, R.C. Euro 1.544,21;*
- 2) *autorimessa, a piano terra, censita con Sub. 508, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, R.C. Euro 41,52;*
- 3) *autorimessa, a piano terra terra, censita con Sub. 509, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, R.C. Euro 41,52;*
- 4) *autorimessa, a piano terra terra, censita con Sub. 510, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, R.C. Euro 41,52;*

oltre pertinenze, accessori e frutti degli stessi.

In data 11-02-2025 **alla Sig.ra XXX XXX veniva notificato l'Atto di Pignoramento**, al fine di procedere nell'esecuzione forzata per espropriazione dei suddetti beni immobili.

In data 14-03-2025 veniva trascritto il suddetto Atto di Pignoramento, mediante nota identificabile con il n.1 Reg. Gen. 2890 Reg. Par. 2053 (ALLEGATO 9).

In data 26-03-2025 veniva redatta la relativa Istanza di Vendita.

In data 28-03-2025 l'XXX XXX, legale del precedente, redigeva l'Avviso ai Creditori Iscritti ex Art.498 c.p.c. (ALLEGATO 10), avvisando l'unico creditore iscritto della pendente procedura esecutiva, e precisamente:

- o la **Banca Area Pratese Credito Cooperativo società cooperativa**, c.f. 00645350489, oggi fusa per incorporazione con la **Chiantibanca Credito Cooperativo società cooperativa**, c.f. 01292880521, con sede in Monteriggioni (SI), Via Cassia Nord 2/4/6.

Il 30-12-2015 la Banca Area Pratese Credito Cooperativo società cooperativa aveva, infatti, iscritto ipoteca volontaria su alcuni dei beni pignorati (tre posti auto scoperti), derivanti dall'originario Sub. 507 (§ 14.1).

Alla data di deposito della presente perizia, non si riscontra alcun intervento.

Si riepilogano di seguito le principali Parti coinvolte (ad oggi) nella procedura:

| RUOLO   | NOMINATIVO  | LEGALE       |
|---|---|--------------|
| creditore procedente                              | XXX XXX<br>XXX XXX                                      | Avv. XXX XXX |
| debitrice eseguita<br>NON costituita              | Sig.ra XXX XXX  | Avv. XXX XXX |
| creditore iscritto ed avvisato<br>NON intervenuto | Chiantibanca Credito Cooperativo<br>società cooperativa | -            |

## 1.2 CERTIFICATO NOTARILE

Dalla **Certificazione Notarile** del 25-03-2025 in atti, sostitutiva del Certificato Ipotecatale, ai sensi della L. n.302/1998, a firma del Notaio XXX XXX (ALLEGATO 11), si sono evinte le sussistenti provenienze e formalità, con riferimento ai seguenti beni immobili, di piena proprietà per la quota 1/1 della Sig.ra XXX XXX, posti nel Comune di Prato, in Via Della Robbia:

- 1) **unità immobiliare** ad uso abitativo, con accesso dal civico n.17, disposta sui piani interrato, terra, primo e secondo, censita al Catasto Fabbricati al foglio 52, particella 123, sub.504, cat. A/2, classe 5, vani 11,5, RC 1.544,21 Euro;
- 2) **posto auto**, con accesso dal civico n.19, di estensione catastale di 12 mq, censito al Catasto Fabbricati al foglio 52, particella 123, sub.508, cat. C/6, classe 1, 12 mq, RC 41,52 Euro;
- 3) **posto auto**, con accesso dal civico n.19, di estensione catastale di 12 mq, censito al Catasto Fabbricati al foglio 52, particella 123, sub.509, cat. C/6, classe 1, 12 mq, RC 41,52 Euro;
- 4) **posto auto**, con accesso dal civico n.19, di estensione catastale di 12 mq, censito al Catasto Fabbricati al foglio 52, particella 123, sub.510, cat. C/6, classe 1, 12 mq, RC 41,52 Euro.

Nella certificazione si riportano inoltre (in linea con quanto poi riscontrato):

- la storia catastale dei subalterni,
- la cronistoria ventennale della provenienza,
- la continuità delle trascrizioni,
- le formalità pregiudizievoli: si precisa che la domanda giudiziale del 2018, citata come formalità ancora attiva, in realtà veniva poi totalmente cancella con annotazione del 03-04-2025 R.P. 284 (§ 14.1 – punto 13 della tabella).

Il notaio precisava altresì che il 20-05-2016 la “Banca Area Pratese Credito Cooperativo soc. coop.” veniva fusa per incorporazione nella “Chiantibanca Credito Cooperativo soc. coop.”, per atto del notaio XXX XXX Rep. 53579 Racc. 17750.

### 1.3 VERIFICA DI COMPLETEZZA

La documentazione in atti risulta formalmente completa.

## 2. SOGGETTI ESECUTATI (Q.2)

### 2.1 VISURA CAMERALE

Essendo l'esecutata una persona fisica, non è necessaria alcuna Visura Camerale.

### 2.2 CERTIFICATI ANAGRAFICI

Presso l'Anagrafe di XXX, è stata richiesta la residenza della persona fisica esecutata indicata nell'Atto di Pignoramento (§ 1.1), reperendo (ALLEGATO 12):

- **Certificato contestuale di residenza, di stato civile, di stato di famiglia**
- **Certificato storico di residenza**

della Sig.ra XXX XXX (c.f. XXX XXX), la quale risulta:

- a) nata a XXX (FI) il XXX XXX,
- b) iscritta all'Anagrafe di XXX dalla nascita ad oggi,
- c) residente in Via XXX XXX n.XX a XX (PO) dalla nascita ad oggi,
- d) coniugata con XXX XXX a XXX il XXX,
- e) iscritta nella famiglia anagrafica così composta (oltre sé stessa):
  - XXX XXX nato il 02-07-1950 a XXX (FI),
  - XXX XXX nata il 01-12-1984 a XXX (FI).

Al soggetto esecutato sono stati poi chiesti i seguenti documenti personali (ALLEGATO 13):

- **Carta di Identità** (n.XXX scadenza 23-06-2034),
- **Tessera Sanitaria** (n.XXX scadenza 17-11-2027):

da cui è emerso effettivamente che la stessa:

- a) ha c.f. XXX XXX,
- b) è nata a XXX (FI) il XXX XXX,
- c) è residente in Via XXX XXX n.XX a XXX (PO).

### 2.3 STATO CONIUGALE

È stato poi reperito l'**Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio** del debitore indicato nell'Atto di Pignoramento (§ 1.1), da cui si evince che (ALLEGATO 14):

- a) in data XXX i Sigg. XXX XXX e XXX XXX contraevano il loro matrimonio in XXX, registrato al n.XXX parte XX Anno XXX;

b) non essendo presente alcuna annotazione, si deduce che, contestualmente al matrimonio, gli sposi sceglievano il regime della comunione legale dei beni.

Si fa presente che in data 17-07-2025 veniva meno il Sig. XXX XXX, modificando così l'attuale stato civile dell'esecutata, da coniugata a vedova.

### 3. FORMALITA' (Q.2-3)

#### 3.1 ISPEZIONI E VISURE IPOTECARIE

Al fine di operare un'indagine più accurata e completa, la suddetta documentazione notarile è stata integrata, operando, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, alcune **ispezioni ipotecarie** (ALLEGATO 15), dal 02-01-1974, ristrette al soggetto debitore (Sig.ra XXX XXX) ed a tutti i beni pignorati (Comune di Prato Foglio 52 Particella 123 Subb. 504, 508, 509, 510).

Sono state poi reperite le Note di Trascrizione, di Iscrizione e/o di Annotazione (ALLEGATO 16) ricadenti nei 20 anni antecedenti la trascrizione dell'Atto di Pignoramento (ovvero dal 14-03-2005 al 14-03-2025), fino al primo atto ultraventennale.

Si riporta infine una tabella riepilogativa (ALLEGATO 17), in cui sono state elencate, in ordine cronologico, tutte le formalità riscontrate nel ventennio, fino al primo atto ultraventennale.

Si precisa che, nella **Nota avente R.P. n. 4159 del 2003**, nella Sezione D, si riporta "Soggetti n. 1 e 2 figli"; in realtà i tre soggetti sono tre sorelle (XXX XXX, XXX XXX e XXX XXX).

Si precisa altresì che, tra le formalità emerge una **domanda giudiziale**, trascritta il 06-07-2018 al R.P. 5467 e riferita al solo Sub. 510 (posto auto scoperto); poiché la stessa è stata cancellata per annotazione del 03-04-2025 R.P. 284 (§ 14.1), non si è proceduto ad acquisire copia dell'atto introduttivo del 05-07-2018 del Tribunale di Prato.

#### 3.2 ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

Ripercorrendo a ritroso nel tempo, da oggi a ben prima del primo atto ultraventennale (ovvero *ante* 14-03-2005), si ritrovano i seguenti atti di provenienza:

- 1) **Accettazione tacita di eredità** in forza dell'Atto di Divisione del 07-05-2003 del notaio XXX XXX(vedi punto 2) ), contro il Sig. XXX XXX, in favore delle figlie Sigg.re XXX XXX e XXX XXX (e per conto della Sig.ra XXX XXX già deceduta), trascritta a Prato il 26-11-2020 al n.18 Reg. Part. 8368 Reg. Gen. 12720 (ALLEGATO 16) - **riferito all'intero lotto originario di Via Della Robbia, ereditato dai genitori e dalla sorella deceduti, comprensivo di tutti i beni pignorati.**

- 2) **Atto di divisione parziale** stipulato il 07-05-2003, rogato dal **Dott. XXX XXX**, Repertorio n.14778 Raccolta n.6978, in favore della Sig.ra XXX XXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà, contro le sorelle Sigg.re XXX XXX e XXX XXX, ciascuna per la quota di 1/2 della piena proprietà, ed in solido per l'intero (ALLEGATO 18), registrato a Prato il 15-05-2003 al n.93 mod. 1V e trascritto a Prato il 12-05-2003 al n.11 Reg. Part. 3522 Reg. Gen. 6169 (ALLEGATO 16) – **riferito all'intero lotto originario di Via Della Robbia, ereditato dai genitori e dalla sorella (tutti e tre deceduti), comprensivo di tutti i beni pignorati.**
- 3) **Certificato di denunciata successione** della Sig.ra XXX XXX, deceduta a Prato il 26-03-1997, quale passaggio della quota di 1/3 della piena proprietà, in favore delle due sorelle Sigg.re XXX XXX e XXX XXX, ciascuna per la quota di 1/6 della piena proprietà, ed in solido per la quota di 1/3 della piena proprietà, registrato a Prato il 24-12-1997 al n.42 Vol. 601 e trascritto a Prato il 23-02-1999 al n.12 Reg. Part. 1573 Reg. Gen. 2386 (ALLEGATO 16), con ulteriore denuncia di successione integrativa registrata a Prato il 31-03-2003 al n.71 Vol. 686 e trascritta a Prato il 29-05-2003 al n.77 Reg. Part. 4159 Reg. Gen. 7223 (ALLEGATO 16) – **riferito ad 1/3 della proprietà del lotto originario di Via Della Robbia, ereditato dai genitori deceduti, comprensivo di tutti i beni pignorati.**
- 4) **Certificato di denunciata successione** della Sig.ra XXX XXX, deceduta a Prato il 16-05-1989, quale riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà, in favore delle tre figlie Sigg.re XXX XXX, XXX XXX e XXX XXX, ciascuna per la quota di 1/3, ed in solido per la quota di 1/1, registrato a Prato il 16-11-1989 al n.15 Vol. 494 e trascritto a Pistoia il 12-05-1990 Reg. Part. 2468 – **riferito all'usufrutto dell'intero lotto originario di Via Della Robbia, ereditato dal marito deceduto, comprensivo di tutti i beni pignorati.**
- 5) **Certificato di denunciata successione** del Sig. XXX XXX, deceduto a Prato il 02-11-1960, quale passaggio della quota di 1/1 della nuda proprietà, in favore delle tre figlie Sigg.re XXX XXX, XXX XXX e XXX XXX, ciascuna per la quota di 1/3 della nuda proprietà, ed in solido per la quota di 1/1 della nuda proprietà (usufrutto escluso assegnato alla moglie Sig.ra XXX XXX), registrato a Prato il 02-03-1961 al n.70 Vol. 272 e trascritto a Pistoia il 06-06-1961 Reg. Part. 2543 Reg. Gen. 1482 – **riferito alla nuda proprietà dell'intero lotto originario di Via Della Robbia, comprensivo di tutti i beni pignorati.**

Alcune osservazioni:

- a. dall'unione dei coniugi Sigg. XXX XXX (deceduta il 16-05-1989) e XXX XXX (deceduto il 02-11-1960 senza lasciare testamento) nascevano tre figlie: XXX XXX (esecutata in vita), XXX XXX (in vita) e XXX XXX (deceduta il 26-03-1997 senza lasciare testamento);

b. nell'atto di **Divisione del 2003 del notaio XXX XXX** si legge che:

- le sorelle XXX XXX e XXX XXX decidevano di sciogliere parzialmente la comunione tra loro esistente sui beni di Via Della Robbia, assegnando:

- alla Sig.ra XXX XXX: i beni posti in Agliana (casa e terreno),
- alla Sig.ra XXX XXX: i beni posti in Via Della Robbia n.17, 19, 21, ovvero:
  - a. terratetto unifamiliare per civile abitazione di 8 vani, dislocato ai piani terra, primo e soffitta, posto al civico 17 (Foglio 52 Part. 123 Sub. 3);
  - b. autorimessa di 31 mq, dislocata al piano terra, posta al civico 19 (Foglio 52 Part. 123 Sub. 4);
  - c. magazzino artigianale di 140 mq, dislocato al piano terra, posto al civico 21 (Foglio 52 Part. 123 Sub. 5);
  - d. piazzale a servizio dei suddetti beni di 26 mq, con box in lamiera, dislocato al piano terra, posto al civico 21 (Foglio 52 Part. 123 Sub. 6).

- *N.d.R. nella descrizione del terratetto nulla si dice in merito alla cantina posta a piano interrato, sebbene allora esistente (come da planimetria del 1988 - § 4.2.6);*

- sulla casa di Via Della Robbia gravava un'**ipoteca volontaria**, iscritta a Prato il 17-04-2003 Reg. Part. 1234, a favore della Banca Intesa e contro le sorelle Sigg.re XXX XXX e XXX XXX;

- i beni di Via Della Robbia erano inclusi nel Consorzio di Bonifica Ombrone Pistoiese – Bisenzio;

- le parti dichiaravano che il valore degli immobili assegnati alla Sig.ra XXX XXX era pari a 190.000,00 Euro;

- le parti dichiaravano che tutti gli immobili in oggetto venivano costruiti in data anteriore al 01 Settembre 1967;

- per i beni di Via Della Robbia era stata presentata al Comune Domanda in Sanatoria in data 26-09-1986 al prot. n.72212 posizione n.24161 e rilasciata relativa Concessione Edilizia in Sanatoria in data 01-07-1998;

- la Sig.ra XXX XXX dichiarava di essere coniugata in regime di comunione dei beni, pur essendo le quote immobiliari dei beni personali, in quanto di provenienza ereditaria;

- refuso in rosso riscontrato a pag.7: certificato di denunciata successione del Sig. XXX XXX trascritto a Pistoia il 06-06-1961 al R.P. **254** (invece che al R.P. 2543) (ALLEGATO 16);

c. costituisce **atto di provenienza ultraventennale** (ante 14-03-2005) il seguente atto:

- Divisione del 2003 del notaio XXX XXX: per tutti i beni pignorati.

Si riepilogano di seguito gli atti di provenienza stipulati:

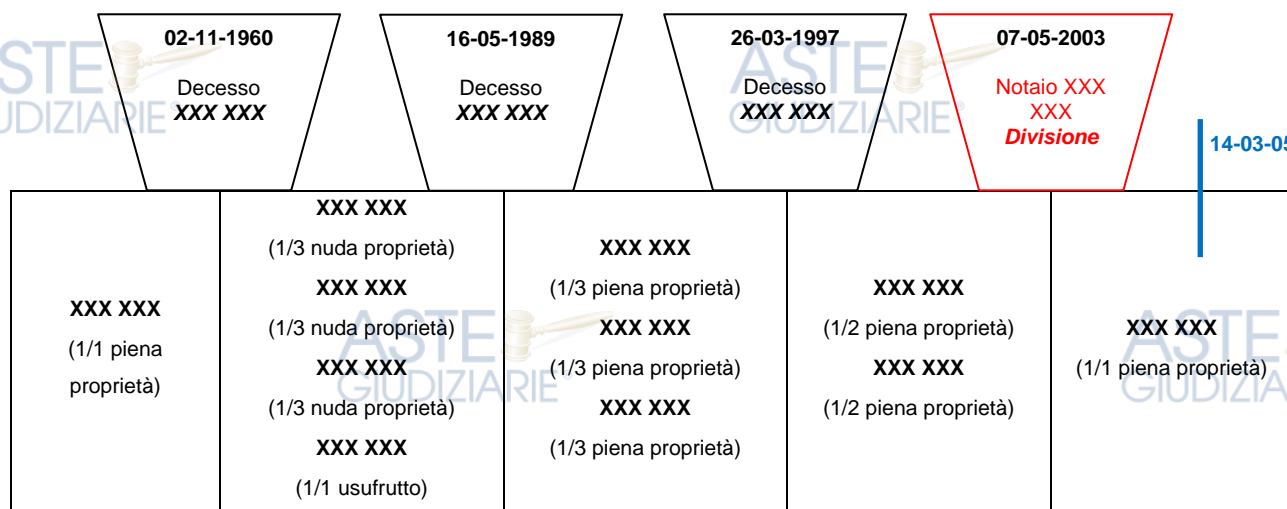
|  |   |
|--|---|
| <b>NOTAIO</b>  | XXX XXX   |
| <b>DATA</b>  | 07-05-2003  |
| <b>REPERTORIO</b>  | n.14778   |
| <b>RACCOLTA /FASCICOLO</b>   | n.6978  |
| <b>ATTO DI</b>   | Divisione parziale  |
| <b>VENDITORE/ ASSEGNANTE /DONANTE (contro)</b>   | XXX XXX<br>(1/1 piena proprietà)  |
| <b>ACQUIRENTE/ASSEGNETARIO /DONATARIO (a favore)</b>   | XXX XXX<br>(1/1 piena proprietà)<br>XXX XXX<br>(1/1 piena proprietà)  |
| <b>UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA/ ASSEGNAZIONE</b><br>(indicati solo i beni pignorati) | Beni posti in Via Della Robbia n.17, 19, 21 a Prato:<br>1) <b>terratetto</b> unifamiliare per civile abitazione di 8 vani, dislocato ai piani terra, primo e soffitta, posto al civico 17 (Foglio 52 Part. 123 Sub. 3);<br>2) <b>autorimessa</b> di 31 mq, dislocata al piano terra, posta al civico 19 (Foglio 52 Part. 123 Sub. 4);<br>3) <b>magazzino</b> artigianale di 140 mq, dislocato al piano terra, posto al civico 21 (Foglio 52 Part. 123 Sub. 5);<br>4) <b>piazzale</b> a servizio dei suddetti beni di 26 mq, con <b>box</b> in lamiera, dislocato al piano terra, posto al civico 21 (Foglio 52 Part. 123 Sub. 6). |
| <b>VALORE BENE/ PREZZO DI VENDITA</b>  | Valore degli immobili di Via Della Robbia, assegnati alla Sig.ra XXX XXX, pari a 190.000,00 Euro  |
| <b>IPOTECHE PENDENTI</b>   | Ipoteca iscritta a Prato il 17-04-2003 Reg. Part. 1234, a favore della Banca Intesa   |
| <b>ALLEGATI</b>  | CDU dei beni di Agliana   |

### 3.3 COMPROPRIETARI

Da quanto reperito **non si riscontrano comproprietari**. Pertanto la piena proprietà, per la quota di 1/1 di tutti i beni pignorati, risulta oggi totalmente in capo alla Sig.ra XXX XXX.

### 3.4 VERIFICA DI CONTINUITA'

Da quanto reperito, la **continuità di titolarità sui beni esaminati per oltre 20 anni** (Art. 2650 c.c.) risulta verificata, a dimostrazione della reale proprietà dei beni pignorati in capo all'esecutata Sig.ra XXX XXX, come sotto schematizzato per cronologia (in rosso l'atto ultraventennale; in blu 20 anni dalla trascrizione del pignoramento).



### 3.5 ATTI CORRELATI AI BENI COMUNI

La Sig.ra XXX XXX, unica proprietaria dal 07-05-2003 del complesso di Via Della Robbia n.17-19-21 (come da Atto di Divisione del notaio XXX XXX), decise nel 2011 di intraprendere una "operazione edilizia", volta a suddividere i propri beni in varie u.i., vendere parte dei suoi beni ad un'impresa di costruzioni (trattenendosi "a complemento" i beni oggi oggetto di pignoramento) e contestualmente operare una ristrutturazione generale dell'intero complesso (inclusi i suoi beni "trattenuti", oggi oggetto di pignoramento).

Si riportano gli atti notarili correlati alla suddetta operazione edilizia:

- 1) **Atto preliminare di compravendita** stipulato il 15-09-2011, rogato dalla **Dott.ssa XXX XXX**, Repertorio n.61 Fascicolo n.38, in favore della XXX XXX, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Sig. XXX XXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà, contro la Sig.ra XXX XXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà (ALLEGATO 19), registrato a Prato il 30-09-2011 al n.11261 serie 1T e trascritto a Prato il 03-10-2011 al n.84 Reg. Part. 6513 Reg. Gen. 10249 (ALLEGATO 16) – **referito all'intero complesso di Via Della Robbia (sede sia dei beni pignorati, sia di altri beni non pignorati)**.

2) **Atto di compravendita** stipulato il 23-12-2016, rogato dalla **Dott.ssa XXX XXX**, Repertorio n.3266 Fascicolo n.2359, in favore della XXX XXX, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Sig. XXX XXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà, contro la Sig.ra XXX XXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà (ALLEGATO 20), registrato a Firenze il 02-01-2017 al n.40 serie 1T e trascritto a Prato il 02-01-2017 al n.80 Reg. Part. 65 Reg. Gen. 80 (ALLEGATO 16) – **riferito a beni non pignorati** (Subb. 505, 506, 511, 512) **ed a parti in comune** (Sub. 514).

3) **Atto di compravendita** stipulato il 01-08-2017, rogato dalla **Dott.ssa XXX XXX**, Repertorio n.3864 Fascicolo n.2797, in favore della XXX XXX, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Sig. XXX XXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà, contro la Sig.ra XXX XXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà (ALLEGATO 21), registrato a Firenze il 04-08-2017 al n.25699 serie 1T e trascritto a Prato il 07-08-2017 al n.45 Reg. Part. 6406 Reg. Gen. 10139 (ALLEGATO 16) – **riferito a beni non pignorati** (Subb. 502, 513) **ed a parti in comune** (Sub. 514).

Alcune osservazioni sugli atti reperiti:

a. nel **Preliminare del 2011** si legge che:

- la Sig.ra XXX XXX era "parte promittente venditrice", mentre la XXX XXX era "parte promittente acquirente";
  - la Sig.ra XXX XXX dichiarava di essere coniugata in regime di comunione dei beni, pur essendo quanto promesso in vendita dei beni personali, di provenienza ereditaria;
- la Sig.ra XXX XXX prometteva di vendere alla XXX XXX il **diritto di piena ed intera proprietà** dei seguenti beni (campiture viola nell'allegato), allora privi di autonoma rappresentazione catastale:

A. porzione di unità ad uso di civile abitazione in cattivo stato di manutenzione, tipo terratetto, con accesso dal civico 17 di Via Andrea Della Robbia, dislocata su tre piani fuori terra, oltre piano interrato, individuata con il Sub. A nella planimetria allegata, oltre resede accessibile dal civico 21; detto bene risulta essere una porzione del Sub. 3;

B. porzione del vano ad uso autorimessa posto a piano terra, con accesso dal civico 19 di Via Andrea Della Robbia, individuata con il Sub. B nella planimetria allegata; detto bene risulta essere una porzione del Sub. 4;

C. porzione di fabbricato ad uso magazzino in cattivo stato di manutenzione, posto a tergo del fabbricato sede della porzione A), con accesso dal civico 21 di Via Andrea Della Robbia, individuata con il Sub. C nella planimetria allegata, oltre resede; detto bene risulta essere una porzione del Sub. 5;

D. porzione di box auto in lamiera in cattivo stato di manutenzione, con accesso dal civico 21 di Via Andrea Della Robbia, individuata con il Sub. D nella planimetria allegata, oltre resede; detto bene risulta essere una porzione del Sub. 6;

- la Sig.ra XXX XXX prometteva di vendere inoltre alla XXX XXX il **diritto di 2/3 della quota indivisa in comproprietà** dei seguenti beni (campiture rosse nell'allegato), allora privi di autonoma rappresentazione catastale:

- porzione del suddetto bene A)
- porzione del suddetto bene D)
- porzione del resede con accesso dal civico 21,

individuati con il Sub. E nella planimetria allegata e quali porzioni dei Subb. 3 e 6;

- la Sig.ra XXX XXX dichiarava che i fabbricati sede dei beni in oggetto venivano costruiti in data anteriore al 01 Settembre 1967;

- la Sig.ra XXX XXX dichiarava che, a seguito di Domanda in Sanatoria presentata al Comune di Prato in data 26-09-1986 al prot. n.72212 posizione n.24161, veniva rilasciata relativa Concessione Edilizia in Sanatoria in data 01-07-1998;

- la Sig.ra XXX XXX dichiarava che i beni in questione non erano stati oggetto di altri interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso;

- i beni in esame venivano promessi in compravendita "a corpo" e non "a misura", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano;

- la Sig.ra XXX XXX dichiarava che i beni in oggetto erano privi di attestato di certificazione energetica, pertanto le parti pattuivano l'appartenenza dell'immobile alla classe G di prestazione energetica globale;

- la Sig.ra XXX XXX dichiarava che sull'u.i. rappresentata al Sub. 3 gravava una **ipoteca volontaria**, iscritta a Prato il 17-04-2003 Reg. Part. 1234, a favore della Banca Intesa spa, per un valore di 270.000,00 Euro, di cui 135.000,00 Euro di capitale, a garanzia di mutuo con atto ai rogiti del Dott. XXX XXX del 11-04-2003, Rep. 14741 Racc. 6958 (§ 3.6);

- la Sig.ra XXX XXX dichiarava che sui beni rappresentati ai Subb. 3 e 5 gravava una **ipoteca volontaria**, iscritta a Prato il 26-09-2003 Reg. Part. 3281, a favore della Banca Intesa spa, per un valore di 67.500,00 Euro, di cui 45.000,00 Euro di capitale, a garanzia di mutuo con atto ai rogiti del Dott. XXX XXX del 23-09-2003, Rep. 14973 Racc. 7106 (§ 3.6);

- la Sig.ra XXX XXX si obbligava, a sua cura e spese, a cancellare le due suddette ipoteche prima della stipula del contratto definitivo di compravendita, e comunque prima del finanziamento che la XXX XXX si riservava di richiedere, con iscrizione ipotecaria a carico di tutti i beni in oggetto;

- la Sig.ra XXX XXX si obbligava altresì a consentire l'iscrizione di ipoteca, quale terza datrice di ipoteca, a garanzia del finanziamento che la XXX XXX si riservava di richiedere prima del rogito definitivo (*N.d.R. come in effetti accadrà nel 2015 - § 3.6*);
- si pattuiva che il rogito notarile di trasferimento doveva avvenire entro il 31-12-2012 (*N.d.R. un anno e tre mesi e mezzo dal preliminare*) a ministero del notaio XXX XXX;
- si pattuiva che la compravendita venisse effettuata al prezzo fisso ed immutabile di 300.000,00 Euro;
- si pattuiva che tutto o parte del prezzo di compravendita poteva essere corrisposto dalla XXX XXX, a sua discrezione, mediante compensazione con eventuali crediti dalla XXX XXX vantati nei confronti della Sig.ra XXX XXX e/o con accollo del residuo debito risultante dai due suddetti contratti di mutuo;
- condizione risolutiva: il contratto preliminare doveva ritenersi risolto in caso di mancato rilascio, entro il 31-03-2012, del parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Prato, al progetto di ristrutturazione del complesso immobiliare, del quale facevano parte i beni in oggetto;
- si allegavano all'atto: la planimetria catastale dell'epoca ritraente le campiture delle porzioni promesse in vendita al Sub. 3 (A), al Sub.4 (B), al Sub.5 (C) e al Sub.6 (D); la planimetria catastale dell'epoca ritraente i contorni delle porzioni promesse in vendita (E);
- si osserva infine che nell'Allegato E, in corrispondenza del resede laterale, si indica (con campitura e contorno viola) che, una porzione circa quadrata (lato strada) di detto resede, sembrava spettare alla XXX XXX, mentre nelle attuali planimetrie del Sub. 504 detta porzione risulta tutta assegnata all'esecutata (§ 4.2.3 e 4.2.5);





Estratto dell'ultima Planimetria catastale del 21-12-17

Estratto dell'ultimo Elaborato planimetrico del 21-12-17

b. nella **Compravendita del 2016** si legge che:

- il termine del 31-03-2012, quale condizione risolutiva, non era stato rispettato;
- sull'intero complesso di Via Della Robbia, la XXX XXX aveva redatto un progetto di demolizione, ristrutturazione e riqualificazione complessiva, che aveva presentato al Comune di Prato il 22-02-2012 con PG 2012-0025677 (busta PE 404/2012), con rilascio del Permesso di Costruire in data 29-11-2012, ed al Genio Civile il 11-04-2013 con prot. n.20687;
- le parti prorogavano il termine per sottoscrivere l'atto definitivo di compravendita al 31-12-2014;
- nel frattempo i lavori di ristrutturazione iniziavano il 28-03-2013, con nomina da parte della XXX XXX dell'Arch. XXX XXX quale Direttore dei Lavori;
- le parti pattuivano il trasferimento delle u.i. ultimate identificate al Catasto Fabbricati con Foglio 52 Particella 123 Subb. 501, 502, 503, 505, 506, 510, 511, 512, 513 oltre alla quote delle parti a comune sul Sub. 514, per un corrispettivo complessivo di 259.507,83 Euro (invece dei 300.000,00 Euro pattuiti nel Preliminare di Compravendita);
- tuttavia l'esecuzione del suddetto patto veniva parzializzata, ovvero con l'atto in esame venivano trasferiti solo i Subb. 505, 506, 511, 512 (due abitazioni e due posti auto scoperti), oltre porzione del Sub. 514 (resede carrabile);
- la XXX XXX si impegnava a terminare i lavori di ristrutturazione dell'abitazione dell'esecutata, posta al Sub. 504, entro il 30-04-2017, per un controvalore di 100.000,00 Euro;
- si dava e prendeva atto che sui beni in oggetto gravava una **ipoteca volontaria**, iscritta a Prato il 30-12-2015 Reg. Part. 2215, a favore della Banca Area Pratese Credito cooperativo (oggi Chiantibanca Credito Cooperativo), per un valore di 400.000,00 Euro, di cui 200.000,00 Euro di capitale, a garanzia di mutuo con atto ai rogiti della Dott.ssa XXX XXX del 10-12-2015 Rep. 2349 Racc. 1659 (§ 3.6);

- la Sig.ra XXX XXX dichiarava che il **fabbricato originario**, sede dei beni in oggetto, venivano **costruito** in data anteriore al 01 Settembre 1967, e precisamente **in data anteriore all'anno 1942**;

- i prezzi di vendita dichiarati erano di:
  - Sub. 505 (abitazione) + Sub. 512 (posto auto scoperto) = 43.161,39 Euro
  - Sub. 506 (abitazione) + Sub. 511 (posto auto scoperto) = 66.900,15 Euro;
- si allegavano all'atto: il Capitolato dei Lavori di ristrutturazione dell'abitazione posta al Sub. 504 (A); la relazione tecnica di compravendita (B); l'Attestato di prestazione energetica per i Subb. 505 e 506, entrambi in classe A3 (C, D);

c. nella **Compravendita del 2017** si legge, oltre a parte di quanto già riportato nella Compravendita del 2016, che:

- la XXX XXX si impegnava a terminare i lavori di ristrutturazione dell'abitazione dell'esecutata, posta al Sub. 504, entro il 30-10-2017 (nuovo posticipo), per un controvalore di 100.000,00 Euro;
- con l'atto in esame le parti convenivano di dare esecuzione parziale ai preliminari, ovvero venivano trasferiti solo i Subb. 502, 513 (una abitazione ed un posto auto scoperto), oltre porzione del Sub. 514 (resede carrabile);
- si dava e prendeva atto che sui beni ai Subb. 501 e 502 gravava una **ipoteca volontaria**, iscritta a Prato il 20-12-2013 Reg. Part. 1866, a favore della Banca Area Pratese Credito cooperativo, per un valore di 800.000,00 Euro, di cui 400.000,00 Euro di capitale, a garanzia di mutuo con atto ai rogiti della Dott.ssa XXX XXX del 11-12-2013, Rep. 8399 Racc. 6757;
- si dava e prendeva atto che sui beni ai Subb. 501, 502 e su altri beni (*N.d.R. 503, 505, 506, 507*) gravava ancora l'**ipoteca volontaria**, iscritta a Prato il 30-12-2015 Reg. Part. 2215, a favore della Banca Area Pratese Credito cooperativo (oggi Chiantibanca Credito Cooperativo), per un valore di 400.000,00 Euro, di cui 200.000,00 Euro di capitale, a garanzia di mutuo con atto ai rogiti della Dott.ssa XXX XXX del 10-12-2015, Rep. 2349 Racc. 1659 (§ 3.6);
- il prezzo di vendita dichiarato era di:
  - Sub. 502 (abitazione) + Sub. 513 (posto auto scoperto) = 70.137,25 Euro;
- si allegava all'atto: Attestato di prestazione energetica per il Sub. 502, in classe A3 (A).

Completa la "sottrazione" dei beni oggetto dell'Atto di Preliminare di Compravendita il **Decreto di Trasferimento Immobili**, eseguito il 15-11-2021 ad opera del Tribunale di Prato, trascritto a Prato il 26-11-2021 al n.5 Reg. Part. 9479 Reg. Gen. 14289 (ALLEGATO 16) – **riferito a bene non pignorato (Sub. 501) ed a parti in comune (Subb. 503, 514)** – in conseguenza di un pignoramento promosso dalla Chiantibanca Credito Cooperativo, eseguito il 08-07-2019 ad opera del Tribunale di

Prato, trascritto a Prato il 25-07-2019 al n.10 Reg. Gen. 9500 Reg. Part. 6298 (ALLEGATO 16) – **riferito a bene non pignorato** (Sub. 501) – (§ 3.7).

Per maggior chiarezza, si allega l'ultimo elaborato grafico planimetrico pubblicato il 21-12-2017, quale "**mapa dei subalterni compravenduti**", evidenziando, con colori diversi, i passaggi di proprietà dalla Sig.ra XXX XXX a terzi, come da formalità sopra descritte (ALLEGATO 22).

### 3.6 ULTERIORI ATTI CORRELATI ALLA PROCEDURA

Nella presente procedura si evidenziano anche i seguenti atti di MUTUO (enumerati in ordine cronologico), ciascuno "attivatore" di ipoteca volontaria:

- 1) **Contratto di mutuo** stipulato il 11-04-2003, rogato dal **Dott. XXX XXX**, Repertorio n.14741 Raccolta n.6958 (ipoteca volontaria con capitale 135.000,00 euro / totale 270.000,00 euro per durata di 15 anni), in favore della Banca Intesa spa, contro le Sigg.re XXX XXX e XXX XXX, come terze datrici di ipoteca, registrato a Prato il 16-04-2003 al n.909 serie 1T ed iscritto a Prato il 17-04-2003 al n.36 Reg. Part. 1234 Reg. Gen. 5145 (ALLEGATO 16) - **riferito al terratetto sede dell'abitazione pignorata** (Sub. 3) – **Cancellazione totale** eseguita il 09-09-2013, previa:

|  |              |                |            |            |  |
|--|--------------|----------------|------------|------------|--|
| <b>ANNOTAZIONE</b>   | del 01-08-06 | n.73           | R.P. 2758  | R.G. 13072 | Favore:<br>Banca Intesa spa              |
| Atto ricognitivo di somma con variazione dell'ammortamento del mutuo | del 11-07-06 | Notaio XXX XXX | Rep. 16519 | ??         | Contro:<br>XXX XXX<br>XXX XXX<br>XXX XXX |
| <b>ANNOTAZIONE</b>   | del 29-07-11 | n.77           | R.P. 1422  | R.G. 8438  | Favore:<br>Banca Intesa spa              |
| Restrizione di beni<br>(bene di P.za Mercatale)                      | del 07-07-11 | Notaio XXX XXX | Rep. 1     | Racc. 1    | Contro:<br>XXX XXX                       |

- 2) **Contratto di mutuo fondiario** stipulato il 23-09-2003, rogato dal **Dott. XXX XXX**, Repertorio n.14973 Raccolta n.7106 (ipoteca volontaria con capitale 45.000,00 euro / totale 67.500,00 euro per durata di 10 anni), in favore della Banca Intesa spa, contro la Sig.ra XXX XXX, come terzo datore di ipoteca, e contro il Sig. XXX XXX, come datore non debitore di ipoteca, registrato a Prato il 25-09-2003 al n.2300 serie 1T e trascritto a Prato il 26-09-2003 al n.14 Reg. Gen. 12391 Reg. Part. 3281 (ALLEGATO 16) - **riferito al terratetto sede dell'abitazione pignorata** (Subb. 3, 5) – **Cancellazione totale** eseguita il 13-11-2024, previa:

|  |              |                |            |            |                             |
|--|--------------|----------------|------------|------------|-----------------------------|
| <b>ANNOTAZIONE</b>   | del 01-08-06 | n.33           | R.P. 2755  | R.G. 13032 | Favore:<br>Banca Intesa spa |
| Atto ricognitivo di somma con variazione dell'ammortamento del mutuo | del 11-07-06 | Notaio XXX XXX | Rep. 16518 | ??         | Contro:<br>XXX XXX          |
| <b>ANNOTAZIONE</b>   | del 31-07-13 | n.23           | R.P. 1032  | R.G. 7087  | Favore:<br>Banca Intesa spa |

|  |              |                |           |           |                             |
|--|--------------|----------------|-----------|-----------|-----------------------------|
| Restrizione di beni<br>(Sub.5)                                 | del 23-07-13 | Notaio XXX XXX | Rep. 886  | Racc. 590 | Contro:<br>XXX XXX          |
| <b>ANNOTAZIONE</b>   | del 15-11-13 | n.16           | R.P. 1413 | R.G. 9643 | Favore:<br>Banca Intesa spa |
| Restrizione di beni<br>(Subb. 501, 502, 503, 505,<br>506, 507) | del 06-11-13 | Notaio XXX XXX | Rep. 989  | Racc. 660 | Contro:<br>XXX XXX          |

- 3) **Contratto di mutuo fondiario a stato avanzamento lavori** stipulato il 10-12-2015, rogato dalla **Dott.ssa XXX XXX**, Repertorio n.2349 Raccolta n.1659 (*ipoteca volontaria* con capitale 200.000,00 euro / totale 400.000,00 euro per durata di 10 anni), in favore della Banca Area Pratese Credito Cooperativo soc. coop. (parte mutuante), contro la Sig.ra XXX XXX, come terzo datore di ipoteca, e contro della XXX XXX come datore non debitore di ipoteca (parte mutuataria) (ALLEGATO 23), registrato a Firenze il 30-12-2015 al n.24949 serie 1T ed iscritto a Prato il 30-12-2015 al n.111 Reg. Part. 2215 Reg. Gen. 12438 (ALLEGATO 16) - **riferito a beni non pignorati** (Subb. 501, 502, 505, 506, 507) **ed a parti in comune** (Sub. 503) – **ancora attiva**, previa:

|  |              |                    |           |            |  |
|--|--------------|--------------------|-----------|------------|--|
| <b>ANNOTAZIONE</b>                           | del 14-03-16 | n.15               | R.P. 544  | R.G. 2334  | Favore:<br>Banca Area Pratese<br>Credito Cooperativo<br>soc. coop. |
| Atto di erogazione parziale                  | del 18-02-16 | Notaio XXX XXX     | Rep. 2510 | Racc. 1779 | Contro:<br>XXX XXX   |
| <b>ANNOTAZIONE</b>                           | del 12-08-16 | n.52               | R.P. 1618 | R.G. 9081  | Favore:<br>Banca Area Pratese<br>Credito Cooperativo<br>soc. coop. |
| Atto di erogazione a saldo                   | del 29-07-16 | Notaio XXX XXX     | Rep. 2959 | Racc. 2136 | Contro:<br>XXX XXX   |
| <b>ANNOTAZIONE</b>                           | del 10-01-17 | n.45               | R.P. 83   | R.G. 385   | Favore:<br>Banca Area Pratese<br>Credito Cooperativo<br>soc. coop. |
| Restrizione di beni<br>(Subb. 505, 512)      | del 23-12-16 | Notaio XXX XXX     | Rep. 3267 | Racc. 2360 | Contro:<br>XXX XXX   |
| <b>ANNOTAZIONE</b>                           | del 24-01-17 | n.18               | R.P. 233  | R.G. 870   | Favore:<br>Banca Area Pratese<br>Credito Cooperativo<br>soc. coop. |
| Restrizione di beni<br>(Subb. 506, 511)      | del 27-12-16 | Notaio XXX XXX     | Rep. 3276 | Racc. 2369 | Contro:<br>XXX XXX   |
| <b>ANNOTAZIONE</b>                           | del 14-08-17 | n.21               | R.P. 2102 | R.G. 10446 | Favore:<br>Banca Area Pratese<br>Credito Cooperativo<br>soc. coop. |
| Restrizione di beni<br>(Subb. 502, 513)      | del 01-08-17 | Notaio XXX XXX     | Rep. 3865 | Racc. 2798 | Contro:<br>XXX XXX   |
| <b>ANNOTAZIONE</b>                           | del 04-01-22 | n.29               | R.P. 4    | R.G. 86    | Favore:<br>Banca Area Pratese<br>Credito Cooperativo<br>soc. coop. |
| Restrizione di beni<br>(Subb. 501, 503, 514) | del 15-11-21 | Tribunale di Prato | Rep. 644  | 2021       | Contro:<br>XXX XXX   |

### 3.7 FORMALITA' SU BENI NON PIGNORATI

Per completezza si rappresenta che le seguenti formalità, indicate nell'ispezione ipotecaria della Sig.ra XXX XXX, non riguardano i beni oggetto di pignoramento, ma richiamano u.i. ricadenti comunque nello stesso complesso di Via Della Robbia (§ 14.1):

| FORMALITA'   | DATA     | REGISTRO PART. | COMUNE | SPECIE             | DERIVANTE DA                              | BENI RICHIAMATI                                |
|--------------|----------|----------------|--------|--------------------|---|--|
| Iscrizione   | 20/12/13 | 1866           | Prato  | Ipoteca volontaria | Concessione a garanzia di mutuo fondiario | F52 P123 S501, S502                            |
| Trascrizione | 02/01/17 | 65             | Prato  | Compravendita      | Atto notaio XXX XXX                       | F52 P123 S505, S506, S511, 512 e quota di S514 |
| Trascrizione | 07/08/17 | 6406           | Prato  | Compravendita      | Atto notaio XXX XXX                       | F52 P123 S502, 513 e quota di S514             |
| Trascrizione | 25/07/19 | 6298           | Prato  | Atto esecutivo     | Verbale di pignoramento immobili          | F52 P123 S501                                  |
| Trascrizione | 26/11/21 | 9479           | Prato  | Atto giudiziario   | Decreto di trasferimento immobili         | F52 P123 S501 e quota di S503, S514            |

## 4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI (Q.4-5)

### 4.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI DAGLI ATTI

Da una prima valutazione cartacea, in base agli atti ufficiali a disposizione, si riportano le descrizioni dei beni pignorati, derivanti rispettivamente:

A. dall'Atto di Pignoramento (datato 27-02-2025):

“...beni immobili:

- 1) unità immobiliare ad uso di **civile abitazione** posta in Prato, Via Andrea Della Robbia n.17, piani seminterrato, terra, primo e secondo, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al foglio 52, particella 123, subalterno **504**, categoria A/2, classe 5, vani 11,5, superficie catastale 245 mq, escluso aree scoperte 231 mq, rendita Euro 1.544,21;
- 2) **autorimessa** posta in Prato, Via Andrea Della Robbia n.17, piano terra, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al foglio 52, particella 123, subalterno **508**, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita Euro 41,52;
- 3) **autorimessa** posta in Prato, Via Andrea Della Robbia n.17, piano terra, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al foglio 52, particella 123, subalterno **509**, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita Euro 41,52;
- 4) **autorimessa** posta in Prato, Via Andrea Della Robbia n.17, piano terra, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al foglio 52, particella 123, subalterno **510**, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita Euro 41,52;

oltre alle pertinenze, accessori e frutti degli stessi”

B. in nessuno degli atti notarili di provenienza fin qui citati vengono “compiutamente” descritti i beni oggetto di pignoramento (vengono solo identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 52 Particella 123 Subb. 504, 508, 509, 510), salvo indicare che:

- 1) Sub. 504 = ...immobile per civile abitazione posto in Via Andrea Della Robbia n.17.
- 2) Il fabbricato sede dell'abitazione è... *del tipo terratetto*.

Pertanto dagli atti a disposizione è stato possibile desumere le principali informazioni dei beni pignorati: comune, via, accessi, destinazione d'uso, livelli, estremi catastali, consistenze catastali. Mentre non è stato possibile desumere: confini, distribuzione interna dei vani per l'abitazione, servitù, accessori, resedi, beni a comune, ecc..

Ad ogni modo, i beni pignorati sono stati tutti univocamente identificati, con l'aiuto delle indicazioni degli atti a disposizione e del soggetto esecutato.

## 4.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### 4.2.1 VISURA ATTUALE PER SOGGETTO

Dall'Agenzia del Territorio di Prato, tramite il portale Sister, è stata *in primis* recuperata la **visura attuale per il soggetto** “XXX XXX” (ALLEGATO 24), la quale risulta avere intestati:

- A. **n.4 immobili al catasto fabbricati** nel Comune di Prato (per una rendita catastale totale di 1.668,77 Euro), tutti e soli corrispondenti alle 4 unità immobiliari pignorate:

| N. | INDIRIZZO               | CIVICO | ESTREMI CATASTALI | LIVELLO           | CARATTERISTICHE CATASTALI                                       | INTESTAZIONE        |
|----|-------------------------|--------|-------------------|-------------------|---|---------------------|
| 1  | Via Andrea Della Robbia | 17     | F52 P123 S504     | piano S1, T, 1, 2 | cat. A2, vani 11,5<br>sup. totale 245 mq<br>sup. interna 231 mq | 1/1 piena proprietà |
| 2  | Via Andrea Della Robbia | 17     | F52 P123 S508     | piano T           | cat. C6<br>sup. totale 12 mq                                    |                     |
| 3  | Via Andrea Della Robbia | 17     | F52 P123 S509     | piano T           | cat. C6<br>sup. totale 12 mq                                    |                     |
| 4  | Via Andrea Della Robbia | 17     | F52 P123 S510     | piano T           | cat. C6<br>sup. totale 12 mq                                    |                     |

### 4.2.2 INQUADRAMENTO URBANO

Per l'inquadramento nel contesto urbano dei beni pignorati, è stato reperito l'attuale **estratto di mappa** (ALLEGATO 25), in scala originale 1:1.000, in cui si è evidenziata la Particella 123 di interesse. Dall'estratto di mappa si osserva che il **fabbricato** in esame, sede dell'abitazione in questione:

- a) **confina** con:
- la pubblica via (Via Andrea Della Robbia);
  - l'argine del fiume Bisenzio (resede graffata al relativo fabbricato);
  - la particella 269 (resede graffato al relativo fabbricato);

- la particella 550 (fabbricato);
- la particella 98 (resede graffato al relativo fabbricato);
  - la particella 121 (fabbricato e resede);

b) è **graffato** con **n.2 resedi**:

- uno ad Ovest, tipo corte interna, confinante con le Particelle 121, 550 e 89;
- uno ad Est, posto lungo il fiume, confinante con la Particella 269 e la pubblica via.

#### 4.2.3 ANALISI DELLA PARTICELLA 123

Per un inquadramento generale dei subalterni pignorati, sono stati reperiti (ALLEGATO 26):

- 1) l'attuale **elaborato planimetrico** della Particella 123, in scala 1:500, datato 21-12-2017, a firma dell'Arch. XXX XXX, ritraente l'attuale dimostrazione grafica dei subalterni;
- 2) l'attuale **elenco immobili fabbricati** della Particella 123, in cui si elencano i n.21 u.i., di cui solo n.13 u.i. sono realmente attive e costituenti l'intera particella (le restanti n.8 u.i. sono state soppresse nel tempo);
- 3) l'attuale **elenco dei subalterni assegnati** della Particella 123, in cui si elencano i n.13 subalterni costituenti l'intera particella, distinti n.5 abitazioni (Subb. 501, 502, 504, 505, 506), n.6 posti auto scoperti (Subb. 508, 509, 510, 511, 512, 513) e n.2 beni comuni non censibili (Subb. 503, 514).

Dai suddetti documenti si evince che:

- il fabbricato sede dell'abitazione pignorata è dislocato su n.4 livelli (piani interrato, terra, primo, secondo) ed è suddiviso in n.6 subalterni (Subb. 501, 502, 503, **504**, 505, 506), di cui **n.5 abitazioni** (Subb. 501, 502, **504**, 505, 506 – categoria A/2) ed n.1 bene comune non censibile (Sub.503);
- la corte interna è suddivisa in n.3 porzioni, ciascuna ad uso esclusivo delle tre abitazioni circostanti (Subb. **504**, 505, 506);
- il resede lungo il fiume è un "resede carrabile", suddiviso in n.12 porzioni, corrispondenti a **n.6 posti auto scoperti** (Subb. **508**, **509**, **510**, 511, 512, 513), n.4 resedi esclusivi di alcune abitazioni (Subb. 502, **504**, 505, 506), n.1 bene comune non censibile (Sub. 514) a servizio dei posti auto, ed n.1 bene comune non censibile (Sub. 503) a servizio delle abitazioni Subb. 501 e **504**;
- il **bene comune non censibile** (Sub. 503) interno al fabbricato corrispondente al vano scale tra piano terra e piano primo, comune alle due abitazioni Subb. 501 e **504**;
- il **bene comune non censibile** (Sub. 514) interno al resede lungo il fiume corrispondente al corsello di manovra, comune a tutte le abitazioni per accesso pedonale (Subb. 501, 502, **504**, 505, 506) ed a tutti i posti auto per accesso carrabile (Subb. **508**, **509**, **510**, 511, 512, 513);

- o per tutte le n.13 u.i. attive si indica come civico n.17, fatta eccezione per l'u.i. 501, indicata al civico n.19/3 solo nell'elenco immobili fabbricati (*NdR di fatto il civico 17 serve solo l'u.i. 504*).

Si precisa che, essendo i SUBB. 503 E 514 definiti ciascuno come "*Bene Comune Non Censibile*", gli stessi vengono abbinati pro-quota all'abitazione pignorata Sub. 504 ed ai tre posti auto pignorati Subb. 508, 509, 510, dunque gli stessi sono **implicitamente pignorati pro-quota**.

#### 4.2.4 VISURE STORICHE DELLE U.I.

Per ciascuna u.i. pignorata è stata reperita la **visura catastale storica** (ALLEGATO 27), unitamente al corrispondente terreno ed ai beni a comune (Subb. 503, 514).

Dalla **visura a fabbricati della Particella 123 Sub.504** si evince che il bene:

- al catasto terreni corrisponde alla particella 123
- ricade in categoria A2 (abitazione)
- ricade in classe 5
- ha una rendita catastale di 1.544,21 Euro
- ha indirizzo Via Andrea Della Robbia n.17
- è dislocato su quattro livelli: interrato, terra, primo e secondo
- ha una consistenza di 11,5 vani
- ha una superficie totale di 245 mq
- ha una superficie di 231 mq, escluse le aree scoperte
- deriva dall'immobile predecessore Sub. 500 (ex Subb. 3, 4, 5, 6)
- deriva dalla demolizione parziale con ristrutturazione del 25-07-2013
- ha come unico intestato catastale la Sig.ra XXX XXX, con diritto di piena proprietà per la quota 1/1 dal 25-07-2013, per atto del notaio XXX XXX del 07-05-2003.

Dalla **visura a fabbricati della Particella 123 Sub.508** si evince che il bene:

- al catasto terreni corrisponde alla particella 123
- ricade in categoria C6 (posto auto)
- ricade in classe 1
- ha una rendita catastale di 41,52 Euro
- ha indirizzo Via Andrea Della Robbia n.17
- è dislocato su un livello: terra
- ha una consistenza di 12 mq
- ha una superficie totale di 12 mq
- deriva dall'immobile predecessore Sub. 500 (ex Subb. 3, 4, 5, 6)
- deriva dalla demolizione parziale con ristrutturazione del 25-07-2013

- k) ha come unico intestato catastale la Sig.ra XXX XXX, con diritto di piena proprietà per la quota 1/1 dal 25-07-2013, per atto del notaio XXX XXX del 07-05-2003.

Dalla **visura a fabbricati della Particella 123 Sub.509** si evince che il bene:

- a) al catasto terreni corrisponde alla particella 123
- b) ricade in categoria C6 (posto auto)
- c) ricade in classe 1
- d) ha una rendita catastale di 41,52 Euro
- e) ha indirizzo Via Andrea Della Robbia n.17
- f) è dislocato su un livello: terra
- g) ha una consistenza di 12 mq
- h) ha una superficie totale di 12 mq
- i) deriva dall'immobile predecessore Sub. 500 (ex Subb. 3, 4, 5, 6)
- j) deriva dalla demolizione parziale con ristrutturazione del 25-07-2013
- k) ha come unico intestato catastale la Sig.ra XXX XXX, con diritto di piena proprietà per la quota 1/1 dal 25-07-2013, per atto del notaio XXX XXX del 07-05-2003.

Dalla **visura a fabbricati della Particella 123 Sub.510** si evince che il bene:

- a) al catasto terreni corrisponde alla particella 123
- b) ricade in categoria C6 (posto auto)
- c) ricade in classe 1
- d) ha una rendita catastale di 41,52 Euro
- e) ha indirizzo Via Andrea Della Robbia n.17
- f) è dislocato su un livello: terra
- g) ha una consistenza di 12 mq
- h) ha una superficie totale di 12 mq
- i) deriva dall'immobile predecessore Sub. 500 (ex Subb. 3, 4, 5, 6)
- j) deriva dalla demolizione parziale con ristrutturazione del 25-07-2013
- k) ha come unico intestato catastale la Sig.ra XXX XXX, con diritto di piena proprietà per la quota 1/1 dal 25-07-2013, per atto del notaio XXX XXX del 07-05-2003.

Dalla **visura a fabbricati della Particella 123 Sub.503** si evince che il bene:

- a) al catasto terreni corrisponde alla particella 123
- b) ricade in bene comune non censibile
- c) ha indirizzo Via Andrea Della Robbia n.17
- d) è dislocato su due livelli: terra e primo
- e) deriva dagli immobili predecessori Subb. 3, 4, 5, 6
- f) deriva dalla demolizione parziale con ristrutturazione del 25-07-2013.

Dalla **visura a fabbricati della Particella 123 Sub.514** si evince che il bene:

- a) al catasto terreni corrisponde alla particella 123
- b) ricade in bene comune non censibile
- c) ha indirizzo Via Andrea Della Robbia n.17
- d) è dislocato su un livello: terra
- e) deriva dall'immobile predecessore Sub. 500 (ex Subb. 3, 4, 5, 6)
- f) deriva dalla demolizione parziale con ristrutturazione del 25-07-2013.

Dalla **visura a terreni della Particella 123** si evince che trattasi di:

- a) un ente urbano di 610 mq
- b) corrispondente al catasto fabbricati alla particella 123
- c) derivante da tipo mappale del 22-07-2013 (dall'impianto meccanografico del 07-05-1985).

#### 4.2.5 PLANIMETRIE DELLE U.I.

Per tutte le u.i. pignorate sono state reperite le attuali **planimetrie catastali** (ALLEGATO 28).

Dalla **planimetria della Particella 123 Sub. 504** si evince che:

- a) trattasi di un' abitazione civile
- b) il bene ha indirizzo Via Andrea Della Robbia n.17 a Prato
- c) la planimetria veniva redatta in scala 1:200, dall'Arch. XXX XXX,
- d) la planimetria veniva acquisita il 21-12-2017 con prot. n.9704.1/2017 pratica PO-0054577,
- e) la planimetria ritrae il piano interrato (cantina), il piano terra (abitazione con due resedi esclusivi), il piano primo (abitazione con due terrazzi) ed il piano secondo (abitazione con terrazza)
- f) la distribuzione interna dei vani consiste in n.5 vani, oltre una cucina, un guardaroba, n.4 bagni, una cantina, un sottotetto, n.4 disimpegni, n.2 ingressi ed un vano scala
- g) sono inoltre riportati n.2 resedi esclusivi a piano terra, n.2 balconi a piano primo ed un'ampia terrazza a piano secondo.

Dalla **planimetria della Particella 123 Sub. 508** si evince che:

- a) trattasi di un posto auto scoperto (il 1° a destra entrando dal cancello)
- b) il bene ha una sagoma in pianta di tipo trapezoidale – in parcheggio in linea
- c) il bene ha indirizzo Via Andrea Della Robbia n.17 a Prato
- d) la planimetria veniva redatta in scala 1:200, dall'Arch. XXX XXX,
- e) la planimetria veniva acquisita il 10-10-2016 con prot. n.11137.1/2016 pratica PO-0043916,
- f) la planimetria ritrae il piano terra (corsello di manovra, stalli ed u.i. limitrofe).

Dalla **planimetria della Particella 123 Sub. 509** si evince che:

- a) trattasi di un posto auto scoperto (il 2° a destra entrando dal cancello)

- b) il bene ha una sagoma in pianta di tipo rettangolare – in parcheggio in linea
- c) il bene ha indirizzo Via Andrea Della Robbia n. 17 a Prato
- d) la planimetria veniva redatta in scala 1:200, dall'Arch. XXX XXX,
- e) la planimetria veniva acquisita il 10-10-2016 con prot. n.11137.1/2016 pratica PO-0043916,
- f) la planimetria ritrae il piano terra (corsello di manovra, stalli ed u.i. limitrofe).

Dalla **planimetria della Particella 123 Sub. 510** si evince che:

- a) trattasi di un posto auto scoperto (il 3° a destra entrando dal cancello)
- b) il bene ha una sagoma in pianta di tipo rettangolare – in parcheggio in linea
- c) il bene ha indirizzo Via Andrea Della Robbia n. 17 a Prato
- d) la planimetria veniva redatta in scala 1:200, dall'Arch. XXX XXX,
- e) la planimetria veniva acquisita il 10-10-2016 con prot. n.11137.1/2016 pratica PO-0043916,
- f) la planimetria ritrae il piano terra (corsello di manovra, stalli ed u.i. limitrofe).

#### 4.2.6 STORIA CATASTALE

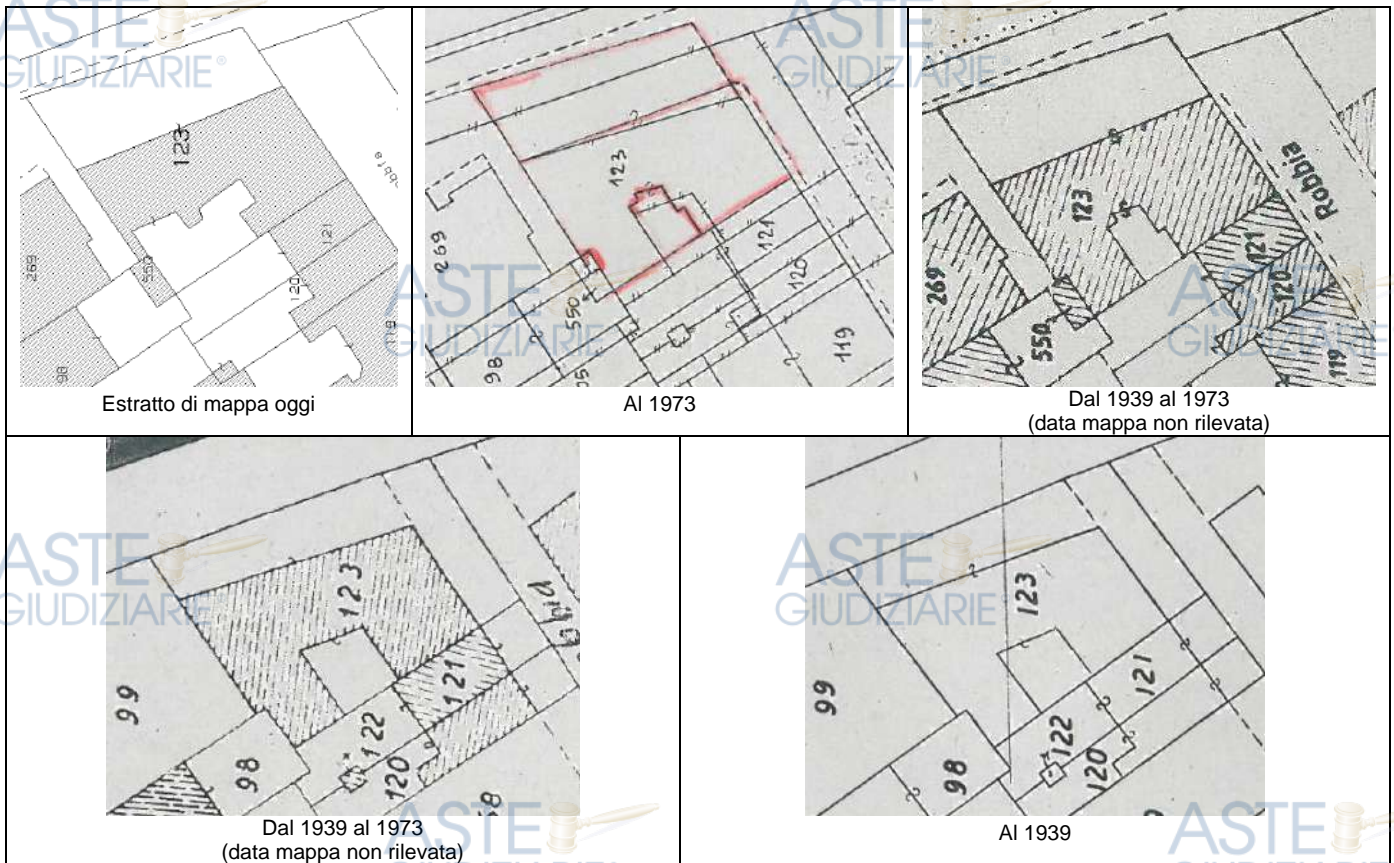
Per completezza si riporta di seguito, per ogni bene pignorato, la successione dei dati identificativi, riportando in allegato i seguenti elaborati storici, antecedenti agli attuali, già esaminati:

- **estratti di mappa storici** (ALLEGATO 29), come reperiti all'Ag. del Territorio (1939-1973),
- **elaborati planimetrici storici** (ALLEGATO 30), come pubblicati sul portale Sister:
  - 08-05-2017 PO-0019940
  - 10-10-2016 PO-0043916
  - 10-10-2016 PO-0043914
  - 27-09-2013 PO-0090333
  - 27-09-2013 PO-0090329
  - 25-07-2013 PO-0079855.
- **planimetrie storiche** (ALLEGATO 32), come pubblicati sul portale Sister:
  - 04-10-2011 PO-0000250 (solo Sub. 3)
  - 23-01-1989 PO-0000250 (solo Sub. 6)
  - 06-06-1988 PO-048147 (?) poco leggibile (solo Subb. 3/a, 4/b, 5/c)

#### CONFRONTO MAPPE STORICHE

Dal confronto delle mappe storiche (ALLEGATO 29) si osserva che il fabbricato indicato con la Part.123 veniva **già identificato dal 1939**, peraltro con lo stesso numero di mappale (Part.123 appunto), a conferma di quanto dichiaravano le Sigg.re XXX XXX nella Compravendita del 2016 (§ 3.5), circa la costruzione ante 1942 del fabbricato originario.

Si rileva inoltre che, dal 1939 al 1973, la sagoma del fabbricato risultava modificata (si osserva un ampliamento ed una "protuberanza" nella corte interna) e graficamente riposizionata (spostata verso Nord/Est – vedi linee rosse al 1973).



**ABITAZIONE SUB. 504**

Si ricostruisce la storia catastale per l'abitazione distinta al Sub. 504:

- quanto attualmente distinto al Catasto Fabbricati di Prato al Foglio 52 Particella 123 Sub. **504** deriva da una **VARIAZIONE** per ristrutturazione, frazionamento e fusione del 27-09-2013 n.53031.1/2013 Pratica PO-0090329, di quanto in precedenza distinto al Foglio 52 Particella 123 Sub. **500**, il quale veniva soppresso;
- il Sub. 500, a sua volta, derivava da una **VARIAZIONE** per demolizione parziale con ristrutturazione del 25-07-2013 n.47017.1/2013 Pratica PO-0079855, di quanto in precedenza distinto al Foglio 52 Particella 123 Subb. **3, 4, 5, 6** (richiamati nell'Atto di Divisione del notaio XXX XXX del 07-05-2003), i quali venivano soppressi.

|   |   |  |   |  |
|---|---|--|---|--|
| <b>Part.123</b><br><b>Subb. 3, 4, 5, 6</b><br>(fabbricato + resede) | 25-07-2013<br>→<br>(Subb. 3, 4, 5, 6 soppressi) | <b>Part.123</b><br><b>Subb. 500, 501, 503</b><br>(fabbricato + resede) | 27-09-2013<br>→<br>(Sub. 500 soppresso) | <b>Part.123</b><br><b>Sub. 504</b> (abitazione 245 mq), <b>505, 506, 507</b> |
|---|---|--|---|--|

POSTI AUTO SUBB. 508 – 509 - 510

Si ricostruisce la storia catastale per i tre posti auto scoperti distinti ai Subb. 508, 509, 510:

- quanto attualmente distinto al Catasto Fabbricati di Prato al Foglio 52 Particella 123 Subb. **508, 509, 510** deriva da una VARIAZIONE per divisione con ultimazione di fabbricato urbano del 07-10-2016 n.11137.1/2016 Pratica PO-0043916, di quanto in precedenza distinto al Foglio 52 Particella 123 Sub. **507**, il quale veniva soppresso;
- il Sub. 507 a sua volta derivava da una VARIAZIONE per ristrutturazione, frazionamento e fusione del 27-09-2013 n.53031.1/2013 Pratica PO-0090329, di quanto in precedenza distinto al Foglio 52 Particella 123 Sub. **500**, il quale veniva soppresso;
- il Sub. 500 a sua volta derivava da una VARIAZIONE per demolizione parziale con ristrutturazione del 25-07-2013 n.47017.1/2013 Pratica PO-0079855, di quanto in precedenza distinto al Foglio 52 Particella 123 Subb. **3, 4, 5, 6** (richiamati nell'Atto di Divisione del notaio XXX XXX del 07-05-2003), i quali venivano soppressi.

Dal confronto delle planimetrie storiche si evince che gli attuali Subb. 508, 509, 510, al tempo dell'atto di divisione (07-05-2003), ricomprendevano una porzione dell'allora Sub. 6.

|  |  |   |   |   |   |   |
|--|--|---|---|---|---|---|
| <b>Part.123</b><br><b>Subb. 3, 4, 5, 6</b><br>(fabbricato +<br>resede) | 25-07-2013<br>→<br>(Subb. 3, 4, 5, 6<br>soppressi) | <b>Part.123</b><br><b>Subb. 500, 501,</b><br>503 (fabbricato<br>+ resede) | 27-09-2013<br>→<br>(Sub.500<br>soppresso) | <b>Part.123</b><br><b>Subb. 504 505,</b><br>506 (fabbricato),<br>507 (resede) | 07-10-2016<br>→<br>(Sub.507<br>soppresso) | <b>Part.123</b><br><b>Subb. 508, 509,</b><br>510, 511, 512,<br>513, 514 |
|--|--|---|---|---|---|---|

CONFRONTO TRA ELABORATI PLANIMETRICI STORICI

Dal confronto degli elaborati planimetrici storici (ALLEGATO 31), dal 25-07-2013 al 21-12-2017, si confermano le variazioni sopra indicate per i beni pignorati.

CONFRONTO TRA PLANIMETRIE STORICHE

Dal confronto delle planimetrie storiche (ALLEGATO 33), dal 06-06-1988 al 21-12-2017, si evince che l'attuale Sub. 504, al tempo dell'atto di divisione (07-05-2003), ricomprendeva una porzione dell'allora Sub. 3 ed una porzione dell'allora Sub.4. Si osserva inoltre che il piano interrato, ad uso cantina, già esisteva al 1988, sebbene nel suddetto atto di divisione nulla si dica in merito.

**5. DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI PIGNORATI (Q.6)****5.1 OPERAZIONI PERITALI**

Al fine di organizzare un sopralluogo presso le u.i., oggetto di esecuzione forzata (n.1 abitazione completa di resedi e n.3 posti auto scoperti), per procedere nell'incarico conferito alla scrivente:

- a) dopo un'attenta lettura dei documenti raccolti ed alcune indagini preliminari, il CTU prendeva ruscita a prendere contatti telefonici con la Sig.ra XXX XXX;

- b) in data 02-05-2025 il CTU inviava una **Raccomandata 1** alla Sig.ra XXX XXX (ALLEGATO 34), indicandole che in data 13-05-2025 sarebbe avvenuto il primo sopralluogo alla presenza del CTU e del Custode Isveg, direttamente presso l'abitazione oggetto di pignoramento;
- c) in data 13-05-2025, da parte di Isveg (nella persona del Geom. XXXXXXXXXXXXX), avveniva regolarmente il **primo sopralluogo** presso l'abitazione di Via Andrea Della Robbia n.17, alla presenza dell'esecutata; il CTU purtroppo, per un imprevisto, rinviava il proprio sopralluogo;
- d) in data 14-05-2025, da parte della scrivente CTU, avveniva regolarmente il **primo sopralluogo** presso l'abitazione di Via Andrea Della Robbia n.17, alla presenza dell'esecutata;
- e) pertanto dal 14-05-2024 avevano ufficialmente **inizio le operazioni peritali**;
- f) le operazioni peritali sono proseguite poi come da procedura, con numerosi successivi sopralluoghi, presso i beni posti in Prato.

Dal **Verbale di accesso positivo** redatto dalla Isveg (ALLEGATO 35) si legge che:

- il compendio pignorato è occupato dalla Sig.ra XXX XXX, dal marito (malato terminale) e dalla figlia maggiorenne;
- lo stato conservativo dell'immobile risulta buono;
- l'immobile è completamente arredato con beni mobili di proprietà dell'esecutata;
- trattasi di abitazione dislocata su più piani (terra, primo, secondo), oltre cantina al piano interrato, resede a piano terra e n.3 posti auto scoperti; di fatto l'immobile è suddiviso in due appartamenti, collegati da scala interna, e ciascuno con accesso indipendente;
- le utenze sono attive ed è presente una caldaia.

In data **26-05-2025** la sottoscritta informava via PEC il creditore procedente, per mezzo del relativo legale Avv. XXX XXX, dello *status quo* delle operazioni peritali (ALLEGATO 36).

## 5.2 RILIEVI GEOMETRICI

Per i beni pignorati sono stati eseguiti:

- dei **rilievi geometrici diretti**, per ambienti interni, effettuati mediante strumentazione laser,
- dei **rilievi geometrici satellitari**, per sagome esterne del resede carrabile e relativi confini di proprietà, effettuati mediante stazione totale,
- dei **rilievi fotografici** di ambienti interni ed esterni, mediante macchina fotografica e sorvoli di drone.

Sono poi stati ricostruiti gli **elaborati grafici** di tutti i livelli dei beni pignorati, inclusi due resedi.

### 5.2.1 CONTESTO DEI BENI

I beni pignorati (1 abitazione e 3 posti auto) risultano tutti ubicati nel Comune di Prato, nel centro urbano (seppur al di fuori dalle Mura storiche), in zona Viale Montegrappa, ed accessibili solo da **Via Andrea Della Robbia**, la quale rappresenta una pubblica via (ALLEGATO 37).

Via Andrea Della Robbia è una traversa di Viale Montegrappa, asfaltata, pressoché pianeggiante, monocorsia a senso alternato, con possibilità di parcheggio da ambo i lati, di breve lunghezza (circa 80 m – solo una ventina di civici), del tipo strada senza sfondo, la quale termina in corrispondenza dell'argine rialzato del Fiume Bisenzio (sede di un percorso pedonale e della pista ciclabile Gino Bartali).



Caratterizza la zona il seguente percorso di acqua:

- a) **Fiume Bisenzio** (affluente di destra del Fiume Arno).

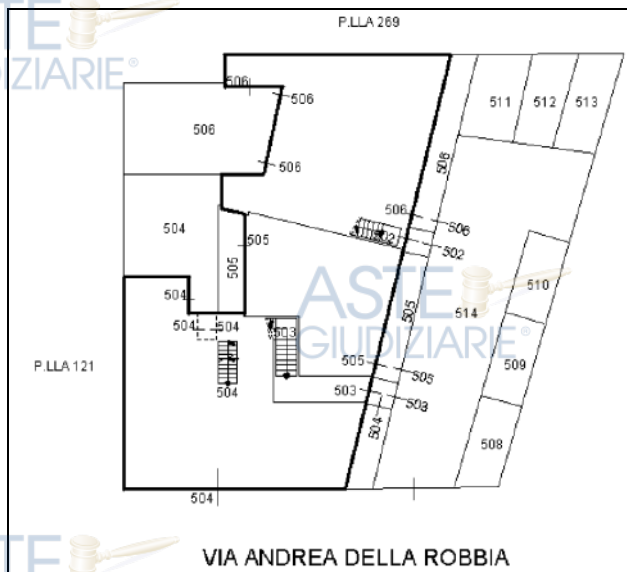
Nella stessa via, oltre ad altre residenze, similari a quella in esame, si trova anche una scuola:

- b) **Istituto San Giuseppe** (nido, infanzia, primaria).

### 5.2.2 PARTI A COMUNE DEI BENI

I beni pignorati ricadono tutti nella Particella 123. Per essi risultano **a comune**:

- a) il **Sub. 514** quale resede carrabile (corsello di manovra), a comune tra:
- tutti e 6 i posti auto scoperti ivi presenti, ovvero i Subb. 508, 509, 510 (beni pignorati) ed i Subb. 511, 512, 513 (beni di altrui proprietà),
  - tutte e 5 le abitazioni, ovvero il Sub. 504 (abitazione pignorata) ed i Subb. 501, 502, 505, 506 (abitazioni di altrui proprietà), raggiungibili tramite uno dei 4 accessi pedonali ivi presenti (civici nn.19/3, 19/4, 19/6, 19/7);
- b) il **Sub. 503** quale scala interna finestrata (di collegamento tra PT e P1°), oltre piccolo resede, con accesso dal civico n.19/3 (a sua volta accessibile dal resede carrabile a comune – Sub. 514), a comune tra:
- il Sub. 504 (abitazione pignorata),
  - il Sub. 501 (abitazione di altrui proprietà).



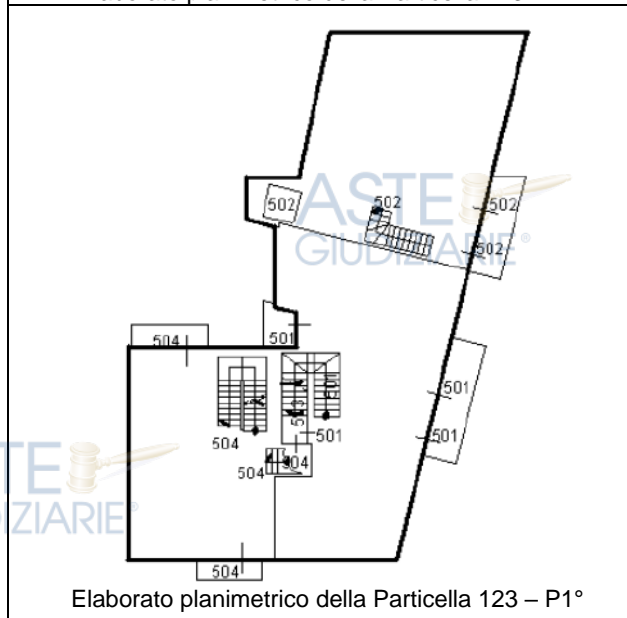
Elaborato planimetrico della Particella 123 - PT



Resede carrabile – Sub. 514



Resede piccolo – Sub. 503 – accesso n.19/3



Elaborato planimetrico della Particella 123 – P1°



Scala interna – Sub. 503 – sbarco a P1°

### 5.2.3 ABITAZIONE - Part. 123 Sub. 504

→ Rilievo geometrico (ALLEGATO 38) – Rilievo fotografico (ALLEGATO 39)

Il fabbricato, sede dell’abitazione pignorata, ospita in totale n.5 abitazioni, dunque n.5 u.i. distinte (Subb. 501, 502, **504**, 505, 506), complete di accessori e resedi, il tutto a costituire un **condominio**; ne consegue che l’abitazione pignorata appartiene ad un condominio.

Delle suddette abitazioni, quella pignorata (Sub. 504) è l’unica ad avere un accesso diretto dalla pubblica via (accesso principale); le altre quattro unità accedono solo dal resede carrabile (Sub. 514); anche l’abitazione pignorata vede un accesso secondario dal resede carrabile (Sub. 514).

L’abitazione pignorata, in particolare, si trova all’interno di un terratetto, dislocato su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo/sottotetto), oltre ad un piano interrato, tutto destinato a **civile**

**abitazione.** Dato il numero dei vani, la loro tipologia e la loro distribuzione, si osserva che l'abitazione pignorata, sebbene sia oggi rappresentata al Catasto come **una sola unità immobiliare**, di fatto può definirsi composta da n.2 appartamenti, tra loro comunicanti tramite scala interna, e ciascuno dotato di accesso indipendente (come da attuale reale utilizzo):

- appartamento PT: accessibile da Via Della Robbia n.17, distribuito ai piani terra ed interrato,
- appartamento P1°: accessibile da Via Della Robbia n.19/3, distribuito ai piani 1° e 2°.

L'abitazione pignorata (Sub. 504), nel suo complesso, risulta libera su due lati opposti:

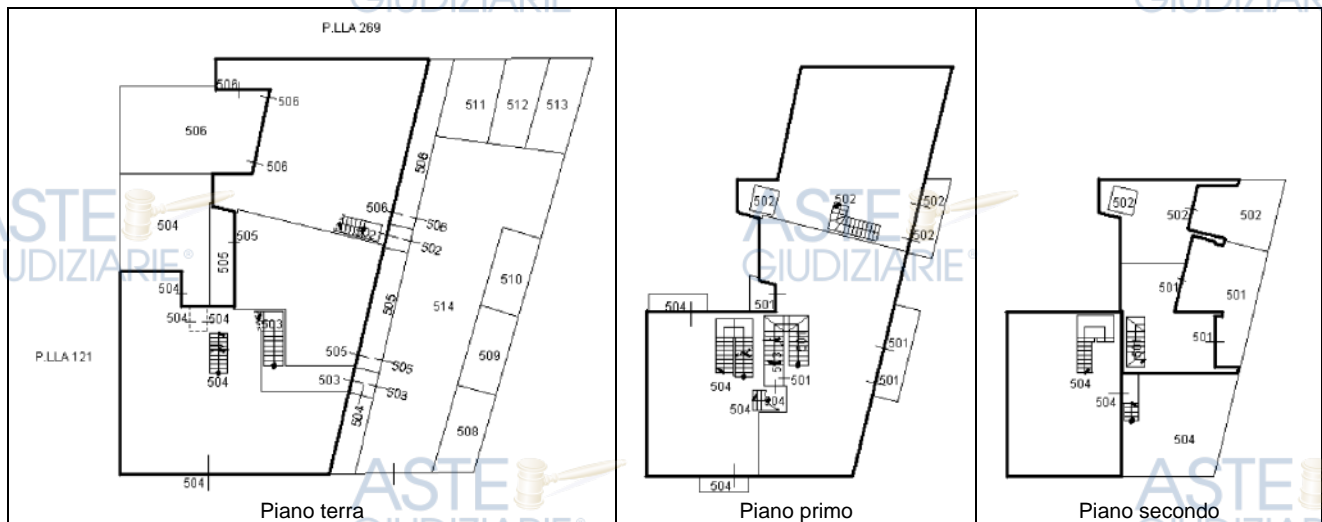
- lato Sud/Est con affacci sulla pubblica via, per i piani terra e primo,
- lato Nord/Ovest con affacci sulla corte interna di proprietà, per i piani terra e primo,
- lato Nord/Est senza affacci, lato resede carrabile, per solo piano terra,
- lato Nord/Est con affacci, lato resede carrabile, per solo piano secondo.

I **confini** dell'abitazione sono:

- pubblica via – Via Andrea Della Robbia;
- Part.121 (abitazione – fuori dal condominio) – piani terra e primo;
- Part.123 Sub. 506 (abitazione/resede – interna al condominio) – piano terra
- Part.123 Sub. 505 (abitazione/resede – interna al condominio) – piano terra
- Part.123 Sub. 503 (scala a comune – interna al condominio) – piani terra e primo
- Part.123 Sub. 514 (resede a comune – interna al condominio) – piano terra
- Part.123 Sub. 501 (abitazione – interna al condominio) – piani primo e secondo.

| LATO       | PIANO           | AFFACCIO dell'abitazione   | CONFINE di proprietà                |
|------------|-----------------|--|-------------------------------------|
| Sud/Est    | Interrato       | su pubblica via – Via Della Robbia (cantina)   | pubblica via – Via Della Robbia     |
|            | Terra           | su pubblica via – Via Della Robbia (soggiorno, ingresso 1, guardaroba, camera 1)           | pubblica via – Via Della Robbia     |
|            | Primo           | su pubblica via – Via Della Robbia (camera 2, dis.4)                                       | nessuno                             |
| Sud/Ovest  | Terra           | nessun affaccio  | fabbricato residenziale (Part. 121) |
|            | Primo           | nessun affaccio  | fabbricato residenziale (Part. 121) |
| Nord/Ovest | Terra           | su resede tergaie di pertinenza – corte interna (cucinotto – dis. caldaia)                 | resede del Subb.506                 |
|            | Primo           | su resede tergaie di pertinenza – corte interna (camera 3)                                 | nessuno                             |
|            | Terra / Primo   | su resede tergaie di pertinenza – corte interna (vano scale PT/P1)                         | nessuno                             |
|            | Primo / Secondo | su resede tergaie di pertinenza – corte interna e su resede del Sub.505 (vano scale P1/P2) | nessuno                             |
|            | Terra           | nessun affaccio  | resede ed abitazione del Sub.505    |
|            | Primo / Secondo | nessun affaccio  | scala a comune del Sub.503          |
|            | Primo           | nessun affaccio  | abitazione del Sub.501              |

|          |               |   |                                       |
|----------|---------------|---|---------------------------------------|
| Nord/Est | Secondo       | nessun affaccio   | abitazione del Sub.501                |
|          | Terra         | su resede tergale di pertinenza – corte interna (cucinotto) | resede ed abitazione del Sub.505      |
|          | Terra / Primo | nessun affaccio   | scala a comune del Sub.503            |
|          | Terra         | nessun affaccio   | resede carrabile a comune del Sub.514 |
|          | Primo         | nessun affaccio   | abitazione del Sub.501                |
|          | Secondo       | nessun affaccio   | abitazione del Sub.501                |



L'abitazione risulta composta dai seguenti vani (foto da 11 a 83), di cui si riporta la superficie utile calpestabile (scale escluse):

- cantina (p. interrato) = circa 12,4 mq
- soggiorno (p. terra) = circa 18,2 mq
- sala pranzo 1 (p. terra) = circa 17,8 mq
- cucinotto (p. terra) = circa 6,3 mq
- camera 1 (matrimoniale – p. terra) = circa 14,2 mq
- guardaroba (p. terra) = circa 8,6 mq
- bagno 1 (p. terra) = circa 4,4 mq
- bagno 2 (p. terra) = circa 2,2 mq
- ingresso 1 (p. terra) = circa 7,3 mq
- disimpegno 1 (p. terra) = circa 5,3 mq
- disimpegno 2 (p. terra) = circa 3,5 mq
- disimpegno 3 (p. terra) = circa 2,4 mq
- sottoscala (p. terra) = circa 3,5 mq (area per H>1,50 m) – tot. 4,5 mq
- camera 2 (matrimoniale – p. primo) = circa 18,5 mq
- camera 3 (singola – p. primo) = circa 10,1 mq
- bagno 3 (p. primo) = circa 4,3 mq
- ingresso 2 (p. primo) = circa 1,8 mq

- disimpegno 4 (p. primo) = circa 13,0 mq
- disimpegno 5 (p. primo) = circa 2,0 mq
- cucina/soggiorno (p. secondo) = circa 25,3 (area per H>1,50 m) – tot. 30,2 mq
- sala pranzo 2 (p. secondo) = circa 10,4 mq
- bagno 4 (p. secondo) = circa 2,6 mq
- sottotetto 1 (p. secondo) = circa 0,3 mq (area per H>1,50 m) – tot. 3,8 mq
- sottotetto 2 (p. secondo) = circa 0,4 mq (area per H>1,50 m) – tot. 6,3 mq.

La **superficie utile totale calpestabile** dell'abitazione, ovvero al netto dei muri interni, dei muri esterni, dei rivestimenti di bagni e cucine, ed al lordo dei passaggi, è di circa **192,4 mq** (ovvero di circa **285,5 mq lordi**), suddivisa in:

| PIANO         | Superficie calpestabile                    | Superficie lorda                           |
|---------------|--|--|
| interrato     | 12,4 mq                                    | 16,6 mq                                    |
| terra         | 89,1 mq<br>escluse scale e sup. con H<1,5m | 125,1mq<br>incluse scale e sup. con H<1,5m |
| primo         | 51,4 mq<br>escluse scale                   | 73,2 mq<br>incluse scale                   |
| secondo       | 39,5 mq<br>escluse scale e sup. con H<1,5m | 70,6 mq<br>incluse scale e sup. con H<1,5m |
| <b>TOTALE</b> | <b>192,4 mq</b>                            | <b>285,5 mq</b>                            |

Per completezza si riportano le superfici calpestabili dei vani scala:

- scala PI/PT di circa 2,7 mq,
- scala PT/P1° di circa 8,1 mq,
- scala P1°/P2° di circa 7,7 mq.

Completano l'abitazione i seguenti ambienti esterni:

| AMBIENTI                  | PIANO   | Superficie calpestabile                                      | Superficie lorda |
|---------------------------|---------|--|------------------|
| resede esclusivo tergale  | terra   | 32,6 mq<br>(di cui circa 12,2 mq coperta con tettoia lignea) | 35,4 mq          |
| resede esclusivo laterale | terra   | 6,1 mq   | 7,3 mq           |
| balcone frontale          | primo   | 2,7 mq   | 3,9 mq           |
| balcone tergale           | primo   | 3,3 mq   | 4,0 mq           |
| terrazza panoramica       | secondo | 36,7 mq  | 44,5 mq          |
| <b>TOTALE</b>             |         | <b>81,4 mq</b>   | <b>95,1 mq</b>   |

Si precisa che:

- la **cantina** di piano interrato, di ampie dimensioni, risulta permanentemente ventilata (aerazione naturale), mediante due finestrelle, che si attestano sulla pubblica via, a filo marciapiede, opportunamente protette da griglie metalliche (Foto 82, 83);

- tutti i **bagni** dell'abitazione sono accessibili da disimpegno, ad eccezione del bagno 4 di piano secondo, accessibile direttamente dalla sala pranzo 2;
- tutti i **bagni** dell'abitazione sono finestrati, ad eccezione del bagno 1 di piano terra, dotato di aspirazione forzata;
- la **cucina/soggiorno** di piano secondo risulta molto ben illuminata da n.3 lucernari posti in copertura e ben distribuiti nella stanza (Foto 11, 14);
- l'abitazione non ha ripostigli, ma è dotata di **due ampi sottotetto**, utili allo scopo (Foto 17, 21);
- il **resede tergale** è dotato una piccola fontana con rubinetto dell'acqua, è sede delle fosse biologiche, risulta interamente pavimentato, dotato di una zona coperta tramite pergola lignea (utile per mangiare all'esterno); la finestra del cucinotto, in affaccio sul resede, risulta protetta con inferriata e tenda da sole; al resede tergale si accede solo tramite cucinotto, attraverso una porta-finestra protetta da cancello metallico; dal resede si accede alla cantina ed alla caldaia, posta in un disimpegno semi-aperto, con pilozzo (Foto da 84 a 90);
- il **resede laterale** è dotato di un rubinetto dell'acqua e della predisposizione per una macchina frigo per il condizionamento; sebbene sia distaccato dall'abitazione (si accede da resede carrabile), può essere utile anche per lo stallo di biciclette (Foto 9, 10);
- il **balcone tergale** di piano primo è dotato di un piccolo pilozzo, della predisposizione per una macchina frigo per il condizionamento e degli attacchi per lavatrice (Foto 46);
- la **terrazza** di piano secondo è ampia, abitabile (utile per mangiare all'esterno), riservata (la parete di confine con il Sub. 501 è alta), interamente pavimentata, con una bellissima vista panoramica sul Fiume Bisenzio; è inoltre dotata di un rubinetto dell'acqua ed è sede dell'antenna TV (Foto da 23 a 27).

L'altezza utile media dell'abitazione è di circa:

- 2,08 m a piano interrato,
- 2,68/3,34 m a piano terra (escluso disimpegno 3),
- 2,72/3,32 m a piano primo,
- 1,62/2,66 m a piano secondo.

L'abitazione risulta essere al momento abitata da due famiglie; è stata oggetto di una recente ristrutturazione totale, con rifacimento di tutti gli impianti e sistemazione delle finiture in parte nuove ed in parte datate; in generale i materiali risultano di media qualità (con alcune parti di pregio), ed in particolare:

- scale interne in pietra serena – *di pregio* (foto 81),
- scale interne in graniglia – *di pregio* (foto 48),

- soglie in pietra serena/travertino (foto 4, 35, 46, 92),
- solai con travi lignee, travetti lignei e tavolato ligneo (foto 94),
- soffitto affrescato solo del soggiorno di piano terra – *di pregio* (foto 69),
- principali pavimenti esterni in ceramica/klinker (foto 92),
- principali pavimenti interni in ceramica (foto 93),
- pavimenti di bagni, cucina e cucinotto in ceramica (foto 93),
- rivestimenti di bagni, cucina e cucinotto in ceramica (foto 95),
- portoncino in legno massiccio di ingresso principale – *di pregio* (foto 4, 97),
- portoncino blindato di ingresso secondario (foto 33),
- infissi esterni in legno/vetro o PVC (foto 97),
- infissi interni in legno/vetro o legno tamburato (foto 98),
- protezioni esterne di infissi - persiane (foto 97),
- inferriate metalliche fisse o apribili (foto 97).

Della suddetta ristrutturazione (viste le premesse della procedura), si osserva che mancano alcune piccole finiture rimaste da completare: lo zoccolino sulla facciata esterna, la stuccatura di alcune nuove porte interne, ecc..

In termini impiantistici, il fabbricato in esame risulta attualmente:

- dotato di **impianto di riscaldamento**, alimentato da caldaia a metano, posta a piano terra nel disimpegno 3, con rubinetto di chiusura sottostante e sfogo dei fumi di combustione fino in copertura del fabbricato terratetto (§ 9.3.1); l'impianto di riscaldamento si completa con termosifoni in alluminio nei vari ambienti, termoarredi nei bagni e **n.3 termostati** di zona (disimpegno 1 di piano terra, disimpegno 5 di piano primo, sala pranzo di piano secondo);
- dotato di **impianto di alimentazione cucina**: il gas metano viene utilizzato anche per alimentare le **due cucine a metano**, di piano terra e secondo, ciascuna dotata di opportuno rubinetto di sicurezza di chiusura, posto a vista (Foto 15, 77);
- entrambi i suddetti impianti (riscaldamento e cucina) sono dotati di apposita adduzione del gas naturale, con allaccio alla pubblica fornitura, per il tramite di un unico contatore della materia gas, ubicato presso l'ingresso 1 di piano terra, al civico n.17 (Foto 64);
- dotato di **impianto idro-sanitario**, allacciato alla pubblica fornitura idrica per il tramite di un unico contatore dell'acqua ubicato presso l'ingresso 1 di piano terra, al civico n.17 (Foto 64);
- dotato di **impianto elettrico**, dotato di ordinari interruttori, prese e punti di derivazione; l'impianto vede un quadro elettrico di zona e generale nell'ingresso 1 di piano terra (Foto 99), un quadro elettrico di zona nel disimpegno 4 di piano primo (Foto 31, 99), ed un quadro elettrico cucina al piano secondo, tutti allacciati alla pubblica fornitura elettrica per il

tramite di un unico contatore dell'energia elettrica ubicato presso l'ingresso 1 di piano terra, al civico n.17 (Foto 63);

- dotato di **impianto video-citofonico**, dotato di n.4 distinti apparecchi: due videocitofonici a piano terra e primo, e due citofonici a piano primo e secondo (Foto 31, 50);
- dotato di **impianto TV**, unico, con antenna ubicata nell'angolo della terrazza (Foto 23);
- dotato di un unico sistema di fosse biologiche, ubicate nel resede tergal (Foto 84).

#### 5.2.4 POSTI AUTO SCOPERTI - Part. 123 Subb. 508, 509, 510

→ *Rilievo geometrico* (ALLEGATO 38) – *Rilievo fotografico* (ALLEGATO 40)

I tre posti auto in esame sono ubicati all'interno di un resede carrabile a comune (Sub. 514), accessibile da pubblica via (Via Della Robbia), al civico n.21, superando un cancello carrabile, di tipo automatico a due ante a cerniera (Foto 4).

I tre posti auto **non risultano delimitati a terra**, né segnalati in altro modo; dall'elaborato planimetrico si deduce che i tre posti auto sono ubicati a destra, entrando dal cancello carrabile, lungo l'argine del fiume, e sono disposti in linea, l'uno di seguito all'altro (come dimostrano le auto trovate parcheggiate e come confermato dall'esecutata), rispettivamente dal Sub. 508, posto a filo cancello, fino al Sub. 510, posto fino a poco oltre un tombino presente (più o meno allineato ai civici pedonali n.19/6 e n.19/7) (Foto 12).

Non essendoci vertici materializzati, posizione e perimetro di detti posti auto non sono univocamente rilevabili; pertanto, ai fini della stima economica, gli stessi sono stati allineati, per sagoma e consistenza, all'ultimo stato concessionato (§ 8.2 - ALLEGATO 56), in cui nella Tav.1 dello Stato Finale si riportano le seguenti misure:

- **Sub.510**, sagoma rettangolare, dim: 2,40 x 4,90 m = **11,8 mq**;
- **Sub.509**, sagoma rettangolare, dim: 2,40 x 5,00 m = **12,0 mq**;
- **Sub.508**, sagoma trapezoidale, dim: 2,40 x 5,26/(4,73?) m = **12,0 mq**.

La pavimentazione del resede è formata da autobloccanti, di buona qualità.

## **6. CONFORMITA' FORMALE E CATASTALE (Q.5)**

Mettendo a confronto quanto rilevato dai vari sopralluoghi con quanto dedotto dalla documentazione in atti, si possono formulare le seguenti osservazioni.

### **6.1 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ATTO DI PIGNORAMENTO**

Nell'Atto di Pignoramento, per i beni in esame (terratetto e posti auto scoperti), si riportano il tipo di bene, la destinazione d'uso, i livelli, il comune, l'indirizzo, gli estremi catastali, le relative rendite e le consistenze (§ 4.1), tutti conformi con quanto rilevato.

Pertanto la descrizione complessiva non risulta completa; tuttavia i beni pignorati sono stati univocamente identificati, con l'aiuto delle indicazioni catastali e dei sopralluoghi alla presenza dell'esecutata.

## 6.2 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ULTIMO ATTO DI PROVENIENZA

Nell'ultimo atto di provenienza, la Divisione del 2003, si descriveva solo il complesso immobiliare di Via Della Robbia, con qualche sommaria indicazione circa l'abitazione pignorata (che poi sarebbe stata oggetto di ristrutturazione, rimanendo di proprietà dell'esecutata).

Nel Preliminare di Compravendita del 2011, nulla si indicava dei futuri nuovi posti auto, mentre si dava qualche generale indicazione circa l'abitazione, indicando solo la destinazione d'uso ed il tipo di fabbricato (terratetto), oltre all'indicazione degli estremi catastali di allora.

Pertanto la descrizione complessiva, riscontrata negli atti di provenienza, non risulta completa; tuttavia i beni pignorati sono stati univocamente identificati, con l'aiuto delle indicazioni catastali e dei sopralluoghi alla presenza dell'esecutata.

## 6.3 CONFRONTO TRA BENI REALI ED ATTI CATASTALI

Per i beni in esame si allega un sovrapposto (ALLEGATO 41) tra le **planimetrie catastali** (in nero) ed il **rilievo geometrico** (in rosso), cercando di sovrapporre al meglio le piante in pari scala.

Per completezza si allega anche la sovrapposizione tra l'elaborato planimetrico di piano terra (in nero) e quanto rilevato (in rosso), confermando la sostanziale sovrapposizione anche del resede carrabile (ALLEGATO 43).

### 6.3.1 ABITAZIONE - Part. 123 Sub. 504

Confrontando il rilievo geometrico dell'abitazione, con la relativa **planimetria catastale del 21-12-2017**, si osserva che:

- a) nella planimetria catastale la sagoma degli allineamenti murari dell'abitazione e relative aperture interne ed esterne, per tutti i livelli, combaciano più o meno con quanto rilevato sul posto; in particolare le divisioni in vani sono corrette, mentre qualche finestra o porta-finestra risulta leggermente spostata (*difformità non sostanziale*);
- b) nella planimetria catastale di piano interrato, nella cantina, non si ritraggono le due finestrelle di aerazione rilevate sul posto (*difformità sostanziale*);
- c) nella planimetria catastale di piano terra, nel resede tergal, non si ritraggono i pilastri e la proiezione della sagoma della pergola lignea rilevata sul posto (*difformità non sostanziale* – se considerata come una “*struttura d'arredo di tipo smontabile*”);
- d) nella planimetria catastale di piano terra la finestra del cucinotto risulta leggermente più piccola di quanto rilevato (*difformità non sostanziale*);

- e) nella planimetria catastale di piano terra, non si ritraggono le piccole nicchie rilevate nel disimpegno 2, nell'ingresso 1 e nel bagno 1 (*difformità non sostanziale*);
- f) nella planimetria catastale di piano primo, non si ritraggono gli squanci delle aperture tergalì rilevati nella camera 3 e nel vano scala tra piano terra e piano primo (*difformità non sostanziale*);
- g) nella planimetria catastale di piano primo, non si ritraggono i due denti murari rilevati nel passaggio tra ingresso 2 e disimpegno 4 (*difformità non sostanziale*);
- h) nella planimetria catastale di piano primo, come sagoma del balcone frontale, si ritrae la ringhiera e non la sagoma a pavimento del solaio a sbalzo (*difformità non sostanziale*);
- i) nella planimetria catastale di piano secondo, la posizione delle pareti dei sottotetti, sia del soggiorno/cucina che del pranzo 2, sono leggermente disallineate con quanto rilevato sul posto (*difformità non sostanziale*);
- j) nella planimetria catastale di piano secondo, la lunghezza del bagno è leggermente ridotta rispetto a quanto rilevato sul posto (*difformità non sostanziale*);
- k) nella planimetria catastale di piano secondo, i tre lucernari sono leggermente più piccoli rispetto a quanto rilevato sul posto (*difformità non sostanziale*);
- l) nella planimetria catastale di piano secondo, il dislivello tra terrazza e pianerottolo di ingresso all'appartamento viene superato con n.5 scalini, contro i n.3 gradini rilevati sul posto (*difformità non sostanziale*);
- m) nella planimetria catastale di piano secondo, la superficie a terra della terrazza risulta leggermente più grande di quanto rilevato sul posto (*difformità non sostanziale*).

Pertanto, al di là dell'esatta rappresentazione grafica, nel suo complesso, la destinazione d'uso e la distribuzione dei vari ambienti nelle PLANIMETRIE CATASTALI sono in linea con quanto rilevato, senza alterare nella sostanza i parametri determinanti la rendita catastale; inoltre anche tutte le aree esterne vengono correttamente riportate nelle planimetrie catastali, in analogia con quanto rilevato, senza ravvisare sostanziali mancanze.

Dal confronto del rilievo con la VISURA CATASTALE, si osserva invece che la superficie catastale dell'abitazione viene indicata pari a 231 mq (escluse le aree scoperte), contro una superficie lorda rilevata pari a circa 285 mq. La differenza diventa poi molto consistente confrontando la superficie catastale delle aree scoperte, dedotte pari a 14 mq, con la somma delle superfici lorde rilevate delle aree scoperte esterne (resedi, balconi e terrazza), pari a circa 95 mq.

| Abitazione |          | Superfici catastali             | Superfici lorde rilevate  |
|------------|----------|---------------------------------|---|
| Part. 123  | Sub. 504 | 231 mq<br>aree scoperte escluse | 16,6 mq PT<br>125,1 mq PT<br>73,2 mq P1°<br>70,6 mq P2°<br>285,5 mq |

|  |                                 |   |          |
|--|---------------------------------|---|----------|
|  | 14 mq<br>aree scoperte          | 35,4 mq resede tergale<br>7,3 mq resede laterale<br>3,9 mq balcone frontale<br>4,0 mq balcone tergale<br>44,5 mq terrazza | 95,1 mq  |
|  | 245 mq<br>aree scoperte incluse | -   | 380,6 mq |

### 6.3.2 POSTI AUTO SCOPERTI - Part. 123 Subb. 508, 509, 510

I n.3 posti auto scoperti, non esattamente rilevabili non essendo delimitati a terra (§ 5.2.4), sono stati allineati, per sagoma e consistenza, all'ultimo stato concessionato (§ 8.2 - ALLEGATO 56), assumendo per i posti auto una superficie media di 11,8 per il Sub.510 e di 12,0 mq per i Subb. 508 e 509, in linea mediamente con la consistenza riportata nelle singole visure catastali (*nessuna difformità*).

## 7. RIALLINEAMENTI CATASTALI (Q.7)

### 7.1 ABITAZIONE - Part. 123 Sub. 504

L'abitazione in esame vede una sommaria similitudine tra le planimetrie catastali e lo stato rilevato. Sebbene la rappresentazione grafica delle planimetrie catastali possa essere migliorata per le differenze descritte al § 6.3.1, si ritiene che un eventuale aggiornamento delle stesse non sia strettamente necessario ai fini della fruttuosa vendita del bene.

Pertanto si può asserire che l'abitazione sia stata "regolarmente accatastata"; e dunque, nel rispetto della L. n.122/2010, **NON si è provveduto** ad operare un **riallineamento catastale**.

### 7.2 POSTI AUTO SCOPERTI - Part. 123 Subb. 508, 509, 510

Le u.i. Subb. 508, 509, 510, le cui sagome sono state dedotte dall'ultimo stato concessionato, possono definirsi "regolarmente accatastate", pertanto non si è proceduto ad alcun riallineamento catastale.

## 8. INDAGINI URBANISTICHE (Q.4-8)

### 8.1 VINCOLI URBANISTICI

Oltre a quanto rilevato negli atti di provenienza (§ 3.2), attraverso lo strumento urbanistico a disposizione, ovvero il vigente Piano Operativo del 2019, si legge che i beni pignorati ricadono nei seguenti vincoli e pericoli (il punto giallo è l'abitazione di Via Della Robbia n.17):

- in **area urbana** (Tavola Es.5 Disciplina dei suoli – ALLEGATO 43):



ed in particolare:

| ABITAZIONE<br>Sub. 504 |        | POSTI AUTO SCOPERTI<br>Subb. 508, 509, 510 |        |
|------------------------|--------|--|--------|
| UTOE                   | 2b     | UTOE                                       | 2b     |
| Disciplina dei suoli   | urbano | Disciplina dei suoli                       | urbano |
| Zone omogenee          | B      | Zone omogenee                              | B      |
| Paesaggi urbani        | TSL.1  | Paesaggi urbani                            | TSL.1  |
| Tipo intervento        | E3     |  |        |

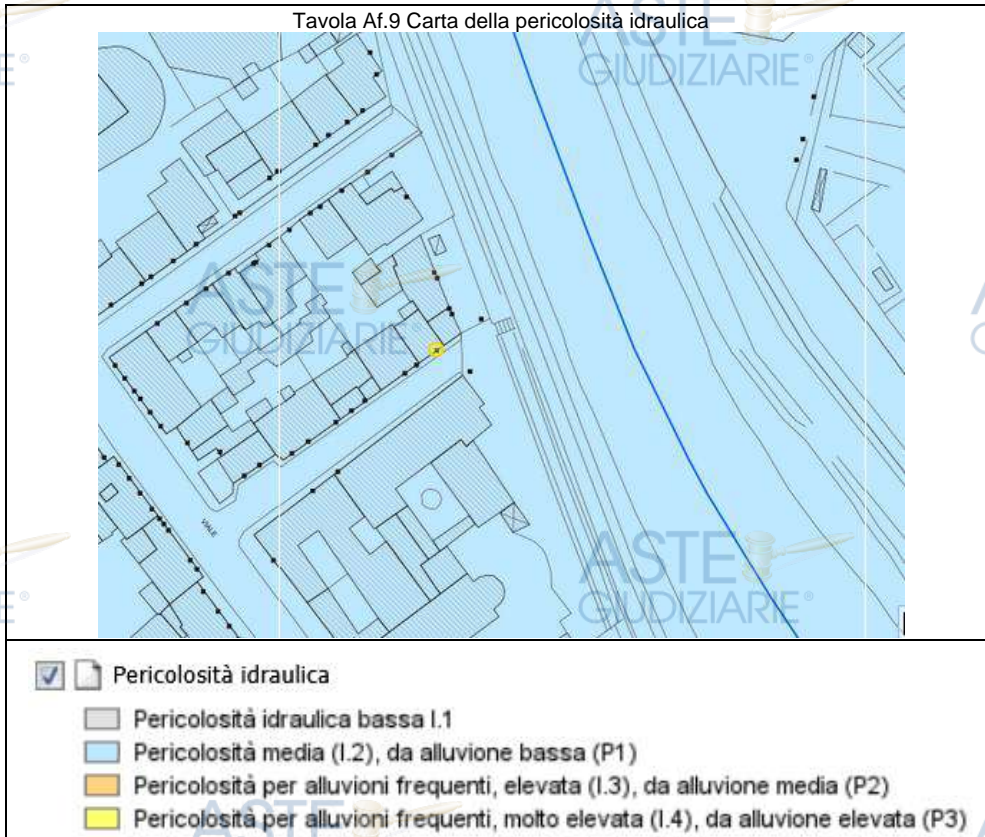
- in **area a rischio archeologico** (Capo II - Disciplina degli interventi sul patrimonio di valore storico testimoniale - Art. 150 bis Aree, edifici e manufatti di interesse archeologico e aree a rischio archeologico);
- in area con **pericolosità geomorfologica G.2 – media** (Area caratterizzata da bassa propensione al dissesto in relazione alla pendenza ed alla litologia):



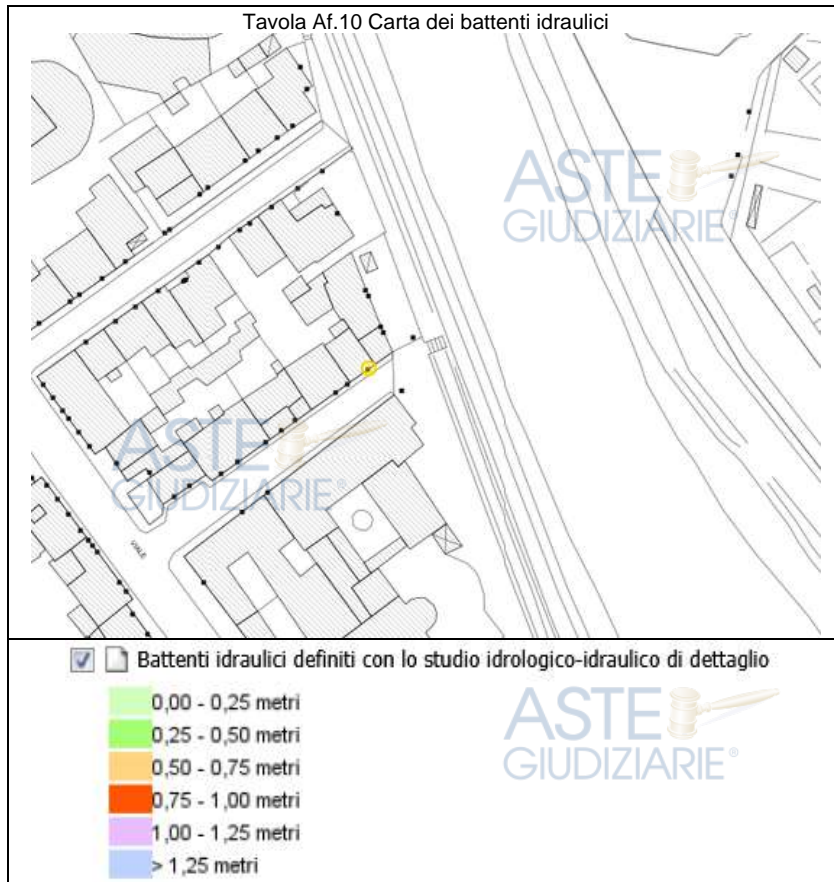
- in area con **pericolosità sismica locale elevata S3** (Zone suscettibili di amplificazioni locali dovute a: frane quiescenti, contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto differenti, alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato):



- in area con **pericolosità idraulica media I2**, da alluvione bassa P1:

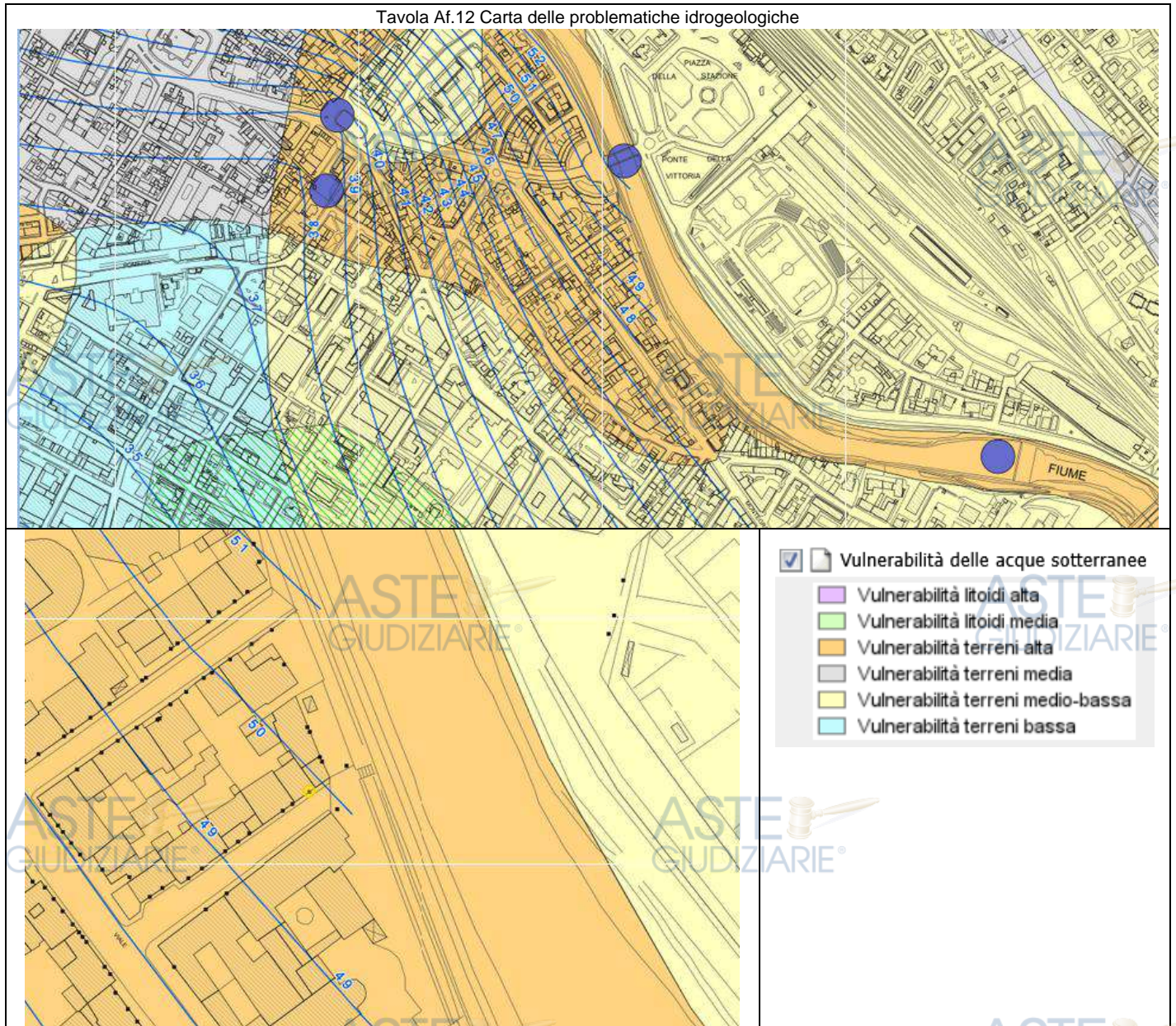


- fuori dall'area campita per **battenti idraulici**:



- in area con **pericolosità idrogeologica** caratterizzata da alta vulnerabilità delle acque sotterranee (campitura arancio), per terreni sciolti:

Tavola Af.12 Carta delle problematiche idrogeologiche



- in **area presidiata da sistemi arginali** ai sensi dell'Art.2 della LR n.41/18:



Tavola Af.13 Carta della magnitudo idraulica e delle aree presidiate da sistemi arginali



- fuori dalle **Aree Naturali Protette d'Interesse Locale** (nessuna campitura):

Tavola Vi.2 Aree Naturali Protette d'Interesse Locale , Siti d'interesse regionale



- in area non soggetta a **vincolo idrogeologico**:



- fuori dalle **Distanze di rispetto da strade, autostrade, ferrovie, cimiteri ed elettrodotti** (nessuna campitura):



## 8.2 PRATICHE EDILIZIE

Al fine di valutare la conformità urbanistica dei beni in esame, è stata operata una ricerca delle pratiche edilizie, presso il Comune di Prato, riscontrando le seguenti pratiche, costituenti dunque la storia urbanistica dei beni stessi.

1. **ST-1504-1962** prot. n.24898 del 17-11-1962: Domanda di licenza edilizia per “demolizione di casa, stalla e stanzone, posti in Prato, Via Della Robbia n.17-19”, richiesta dalle Sigg.re XXX XXX, XXX XXX e XXX XXX, concessa il 15-01-1963 (ALLEGATO 44).

2. **ST-1505-1962** prot. n.24897 del 17-11-1962: Concessione edilizia in sanatoria per “nuova costruzione di casa, stalla e stanzone, posti in Prato, Via Della Robbia n.17-19”, richiesta dalle Sigg.re XXX XXX, XXX XXX e XXX XXX – NON REPERITA.
3. **C85-24161-1986** prot. n.72212 del 26-09-1986: Concessione edilizia in sanatoria per “l’immobile sito in Prato, Via Della Robbia 17”, richiesta dalla Sig.ra XXX XXX, redatta dal Geom. XXX XXX, rilasciata il 01-07-1998, ritirata il 15-03-1999 (ALLEGATO 45).
4. **ACE-38-2011** prot. n.7747 del 20-01-2011: Attestato di Certificazione Energetica per Via Della Robbia 17, richiesta dalla Sig.ra XXX XXX, redatta dal certificatore XXX XXX (ALLEGATO 46).
5. **PE-404-2012** prot. n.25677 del 22-02-2012: Permesso di costruire per “ristrutturazione di edificio residenziale e cambio di destinazione a residenziale di edificio commerciale” (Subb. 3, 4, 5, 6), richiesta dalla Sig.ra XXX XXX, redatta dall’Arch. XXX XXX e dall’Arch. XXX XXX, rilasciata il 29-11-2012, ritirata il 20-12-2012 (ALLEGATO 47).
6. **IMP-511-2012** del 29-11-2012: Deposito del progetto di impianto elettrico condominiale di cui alla pratica PE-404-2012, redatto dall’Ing. XXX XXX (ALLEGATO 48).
7. **IMP-1333-2015** prot. n.153207 del 24-10-2015: Deposito del progetto di impianto solare termico di cui alla pratica PE-404-2012, redatto dall’Ing. XXX XXX (ALLEGATO 49).
8. **ACE-2658-2017** prot. n.223898 del 28-12-2017: Attestato di prestazione energetica per residenza identificata al Sub. 504, redatta dall’Arch. XXX XXX (ALLEGATO 50).
9. **CONF-539-2018** prot. n.35453 del 21-02-2018: Dichiarazione di Conformità dell’impianto di riscaldamento (inteso come nuovo), a firma dell’installatore XXX XXX (ALLEGATO 51).
10. **CONF-540-2018** prot. n.35454 del 21-02-2018: Dichiarazione di Conformità dell’impianto idro-sanitario (inteso come nuovo), a firma dell’installatore XXX XXX (ALLEGATO 52).
11. **CONF-541-2018** prot. n.35455 del 21-02-2018: Dichiarazione di Conformità dell’impianto a gas con potenza termica di 34 kW (inteso come nuovo), a firma dell’installatore XXX XXX (ALLEGATO 53).
12. **CONF-556-2018** prot. n.36435 del 22-02-2018: Dichiarazione di Conformità dell’impianto elettrico con potenza elettrica impiegata di 6 kW (inteso come nuovo), a firma dell’installatore XXX XXX (ALLEGATO 54).

13. **CONF-557-2018** prot. n.36439 del 22-02-2018: Dichiarazione di Conformità dell'impianto radiotelevisivo e videocitofonico (inteso come nuovo), a firma dell'installatore XXX XXX (ALLEGATO 55).

14. **PE-744-2018** prot. n.50283 del 16-03-2018: Variante finale al Permesso di Costruire PE-404-2012, richiesta dalla XXX XXX, redatta dall'Arch. XXX XXX (ALLEGATO 56).

Dalle pratiche urbanistiche esaminate emerge quanto segue:

a) non risulta presente alcuna pratica di abitabilità/agibilità;

b) nella SANATORIA del 1986 si riporta quanto segue:

- **Certificato di idoneità statica**, per il fabbricato posto in Via Della Robbia n.17, in cui si certifica che le opere, allora dichiarate abusive, non avevano pregiudicato la statica del fabbricato, il tutto a firma del Geom. XXX XXX;

c) nel PERMESSO DI COSTRUIRE del 2012 si riporta quanto segue:

- il 22-02-2012 si comunicava che i progettisti erano l'Arch. XXX XXX e l'Arch. XXX XXX;
- si dichiarava altresì che sia la zona sede dell'immobile erano non sottoposti a tutela del DLgs n.42/04 (l'edificio sembrava sottoposto a vincolo paesaggistico essendo entro i 150 m dalle sponde dell'argine; tuttavia la Legge Galasso del n.431/85 escludeva dal vincolo le zone omogenee A e B, e l'edificio in esame era classificato B1, dunque non soggetto a vincolo paesaggistico);
- si dichiarava altresì che la zona sede dell'immobile era non soggetta a vincolo ferroviario e non soggetta a vincolo idrogeologico, né a disposizioni relative ad opere di bonifica del Consorzio Ombrone P.se; mentre era soggetta alle disposizioni ai fini del rischio idraulico;
- il 17-09-2015 il committente XXX XXX, presentava comunicazione di variazione di impresa esecutrice, con passaggio di consegne dalla XXXXXXXXX alla XXXXXX;
- il 27-03-2013 si comunicava che l'inizio dei lavori era il 28-03-2013 e che il DL era l'Arch. XXX XXX;
- nella relazione tecnica si definiva il sito di "notevole valenza ambientale", per la presenza del Fiume Bisenzio;
- nella relazione tecnica si indicava che non sussistevano elettrodotti nel raggio di 50 m e che non sussistevano pozzi nel raggio di 200 m;
- nella relazione tecnica si indicava che la **casa a schiera**, presumibilmente costruita tra gli anni '30 e gli anni '40, aveva una sua "dignità architettonica", che con la

ristrutturazione sarebbe stata conservata, apportando comunque un miglioramento strutturale, un contenimento energetico ed un adeguamento igienico sanitario;

- nella relazione tecnica si descrivevano gli interventi, con la previsione di realizzare un **condominio** costituito da n.6 unità abitative, con n.6 posti auto scoperti;
- si allegava la **pratica del Genio Civile** datata 11-04-2013, a firma del progettista strutturale Arch. XXX XXX;
- si allegava il **Disciplinare della Provincia di Prato** per l'autorizzazione ai fini del vincolo idraulico, datato 07-12-2011 (con validità di 3 anni dal rilascio), in cui si richiamava la Determinazione Dirigenziale n.4267 del 06-12-2011, con cui venivano autorizzati i lavori di ristrutturazione per l'immobile in fregio al Fiume Bisenzio (essendo l'edificio situato oltre 10 m dal muro dell'argine), e si indicavano le prescrizioni da rispettare;
- si allegava la Relazione di fattibilità geologica e la Relazione di clima acustico;

d) nella VARIANTE FINALE del 2018 si riporta quanto segue:

- per la casa a schiera (abitazione in esame) era stata inizialmente richiesta ed ottenuta la divisione in n.2 unità immobiliari; poi la proprietà si era ravveduta non procedendo a tal divisione, pur mantenendo due accessi (principale indipendente e secondario condominiale); ne consegue che il condominio passava da n.6 a n.5 unità immobiliari;
- gli spazi esterni venivano realizzati garantendo l'accessibilità in base alla L.13/89; inoltre, per ogni abitazione veniva garantito un servizio igienico visitabile ed adattabile alle necessità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria; in particolare, per l'abitazione in esame (Tav.5a e 5b), si prevedeva l'adattabilità del guardaroba a bagno per disabili a piano terra, nonché l'adattabilità del bagno per disabili a piano primo, oltre alla necessità, in caso di adattabilità, di prevedere dei servoscala per ogni superamento di dislivello;
- le fosse biologiche della casa a schiera venivano ubicate nel resede tergale esclusivo, comportando il mantenimento della pavimentazione (Tav.9);
- si ri-allegava l'Elaborato Tecnico delle Coperture (Tav.10).

### 8.3 QUADRO NORMATIVO

Per completezza, a titolo del tutto indicativo e non esaustivo, si riporta di seguito un generale quadro normativo urbanistico:

- L. 17/08/1942 n.1150: *Legge urbanistica*
- L. 18/04/1962 n.167: *Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare*
- L. 06/08/1967 n.765: *Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17-08-1942 n.1150 (Legge Ponte)*



- D.I. 02/04/1968 n.1444: *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'Art.17 della L. n.765/1967*
- L. 02/02/1974 n.64: *Ministero dei lavori pubblici - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche*
- D.M. 05/07/1975: *Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20-06-1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione*
- L. 28/01/1977 n.10: *Norme in materia di edificabilità dei suoli e modifiche alla L. 22-10-1971 n.865, recante norme sulla espropriazione per pubblica utilità (Legge Bucalossi)*
- L. 05/08/1978 n.457: *Norme per l'edilizia residenziale*
- L. 27/07/1978 n.392: *Disciplina delle locazioni di immobili urbani*
- L.R. Toscana 21/05/1980 n.59: *Norme per gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente*
- L. 08/08/1985 n.431: *Conversione in legge con modificazioni del D.L. 27-06-1985 n. 312 concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Legge Galasso)*
- L. 09/01/1989 n.13: *Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*
- L. 24/03/1989 n.122: *Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale*
- D.M. 14/06/1989 n.236: *Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche*
- L. 05/03/1990 n.46: *Norme per la sicurezza degli impianti*
- L. 09/01/1991 n.10: *Norme per l'attuazione del Piano Energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*
- D.P.R. 26/08/1993 n.412: *Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della L. 09-01-1991 n.1*
- L.R. 16/01/1995 n.5: *Norme per il governo del territorio*
- L. 26/11/1995 n.447: *Legge quadro sull'inquinamento acustico*
- D.M. 16/01/1996: *Norme tecniche relative ai "Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi"*
- C.M. 04/07/1996 n.156: *Istruzioni per l'applicazione delle "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi" di cui al D.M. 16-01-1996*
- D.P.C.M. 05/12/1997: *Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*
- D.P.R. 06/06/2001 n.380: *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia*
- D.M. 17/03/2003: *Aggiornamenti agli allegati F e G del D.P.R. 26-08-1993 n.412, recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia*
- O.P.C.M. 20/03/2003 n.3274: *Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica*
- D.Lgs. 22/01/2004 n.42: *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'Art.10 della L. 06-07-2002 n.137*
- L.R. Toscana 03/01/2005 n.1: *Norme per il governo del territorio*
- D.Lgs. 19/08/2005 n.192: *Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.*

- D.M. 22/01/2008 n.37: *Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n.248 del 02-12-2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici*
- L.R. 10/11/2014 n.65: *Norme per il governo del territorio*
- D.M. 26/06/2015: *Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici*
- D. Lgs. 30/06/2016 n.126: *Attuazione della delega in materia di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), a norma dell'Art.5 della L.07-08-2015 n.124*
- D. Lgs. 25/11/2016 n.222: *Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'Art.5 della L.07-08-2015 n.124*
- D.P.R. 13/02/2017 n.31: *Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*
- D.M. 02/03/2018 *Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del D. Lgs. 25-11-2016 n.222*
- L.R. 24/07/2018 n.41 *Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua*
- L.R. 22/11/2019 n.69 *Disposizioni in materia di governo del territorio. Adeguamenti alla normativa statale in materia di edilizia e di sismica. Modifiche alle leggi regionali 65/2014, 64/2009, 5/2010 e 35/2015.*
- L.R. 29/05/2020 n.31: *Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19*
- D.Lgs. 10/06/2020 n.48 *Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30-05--2018, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica H.*
- L.R. 01/12/2021 n.47: *Misure di semplificazione in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale e adeguamento ai rilievi di costituzionalità. Modifiche alla L.R. 65/2014 e alla L.R.31/2020*

## 8.4 TOPONOMASTICA

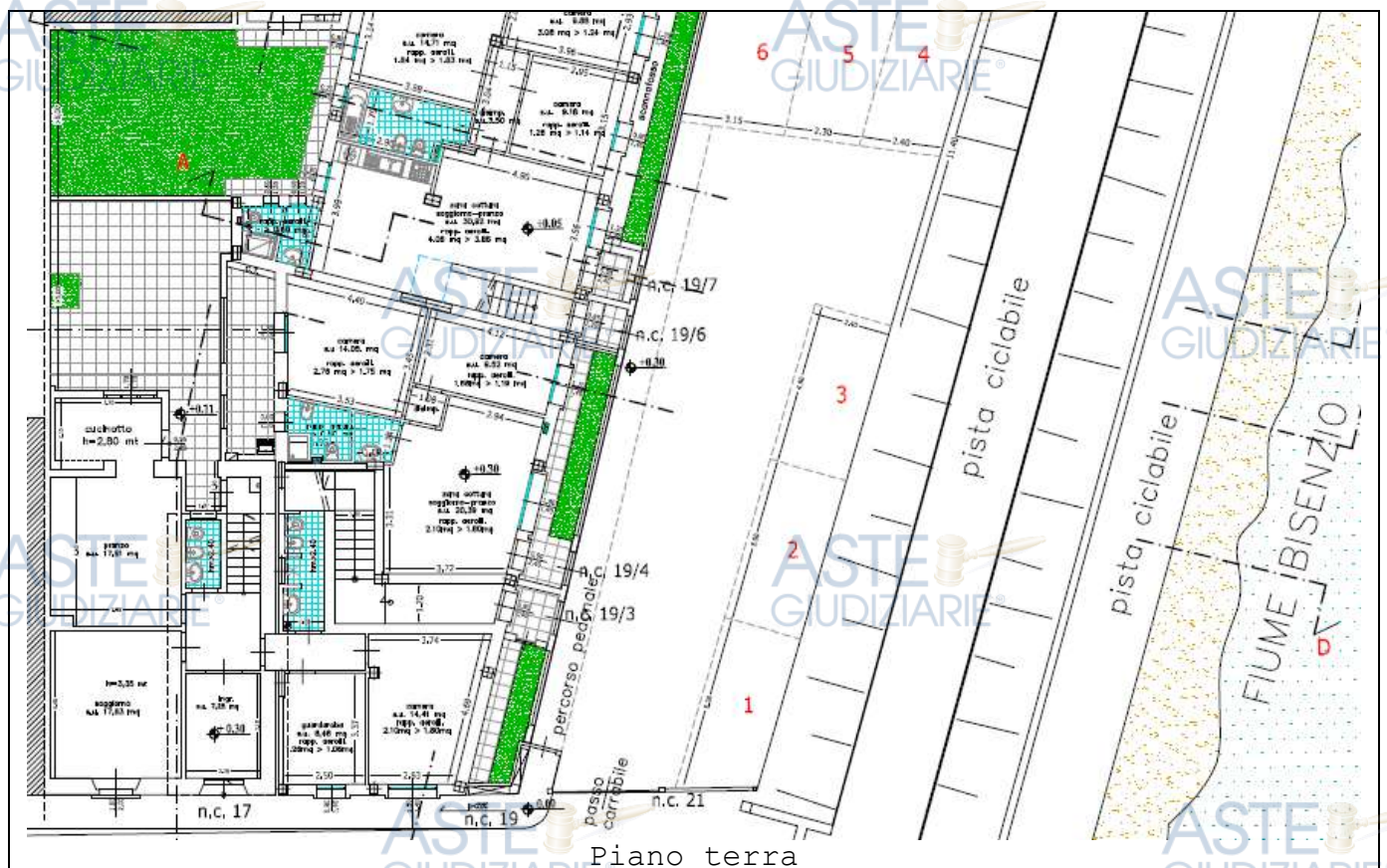
Tutti e quattro i beni pignorati in Prato risultano ubicati in Via Andrea Della Robbia, ai civici n.17, n.19 e n.21. Tra i documenti reperiti e nelle indagini eseguite non si sono riscontrati diversi nomi o diversi riferimenti in merito a: località (peraltro mai indicata), indirizzo e civici (ALLEGATO 37).

## 9. CONFORMITA' URBANISTICA (Q.9)

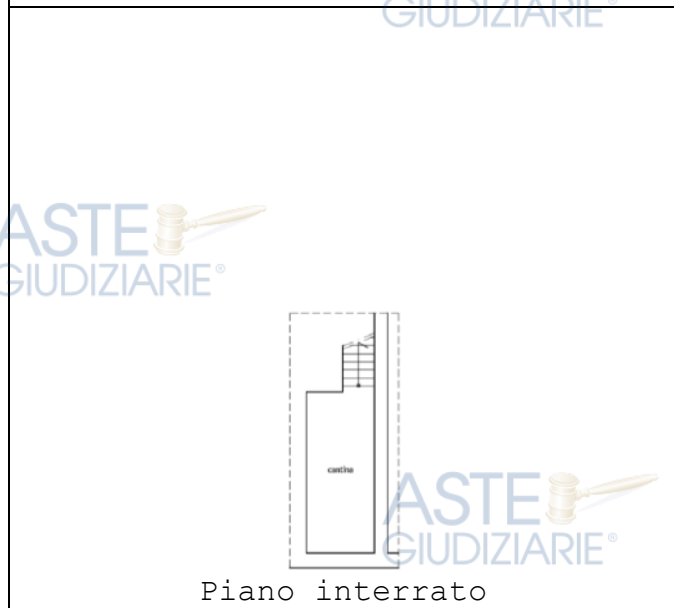
### 9.1 CONFORMITÀ URBANISTICA

Alla luce del quadro urbanistico riportato (§ 8.2), si osserva che la pratica **PE-744-2018** prot. n.50283 del 16-03-2018 rappresenta l'unico stato concessionato, ed è completa delle planimetrie di tutti i livelli dello Stato Finale - **Tav.1** – Serie E1/E3 – Marzo 2018 - ALLEGATO 56).

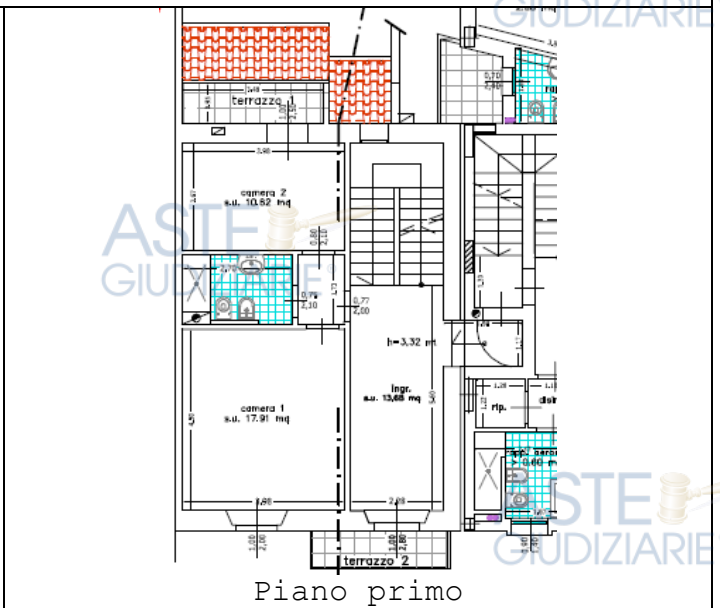
Si premette che l'ultimo stato concessionato è perfettamente in linea con le ultime planimetrie catastali (ALLEGATO 28).



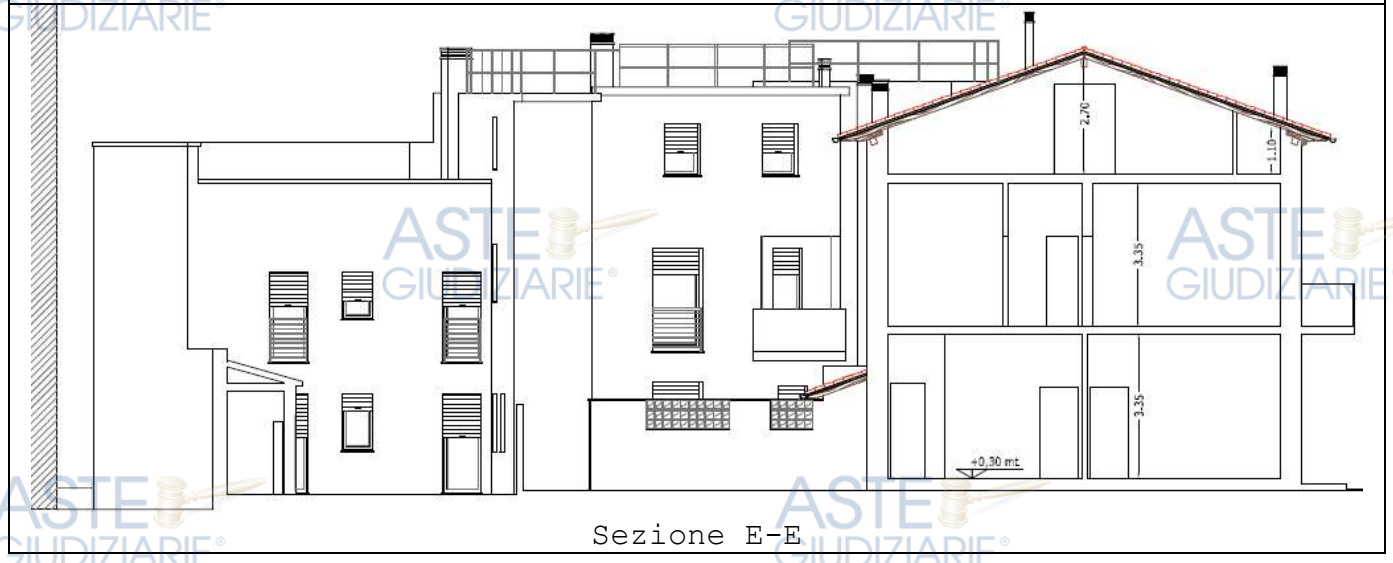
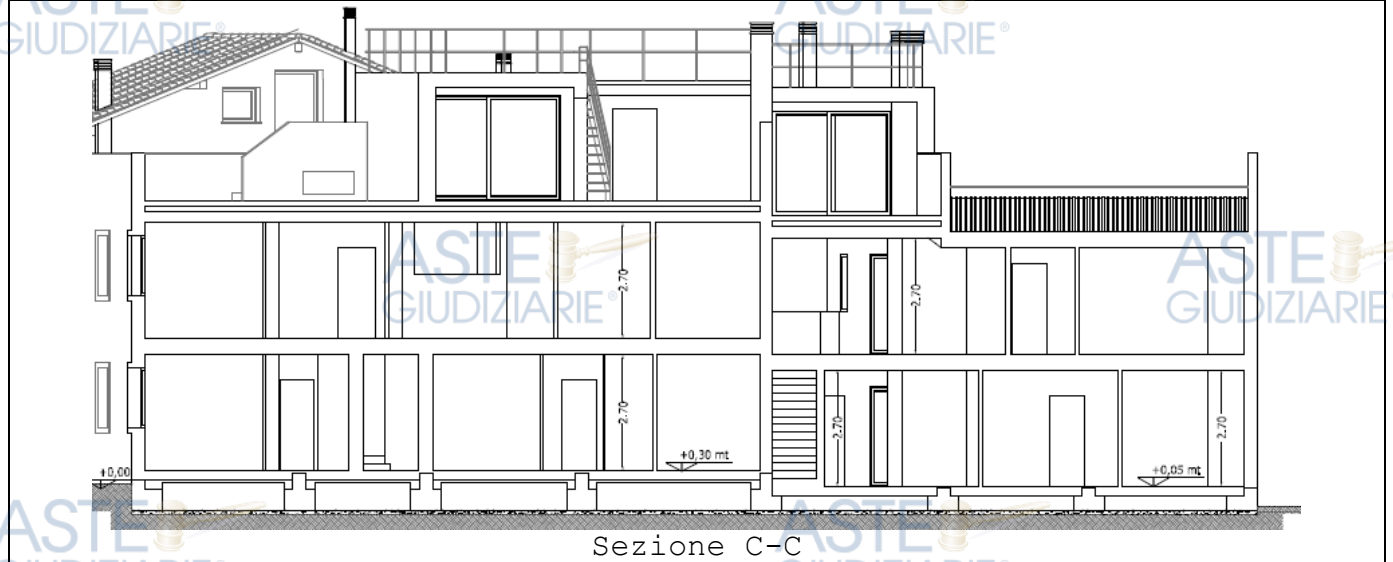
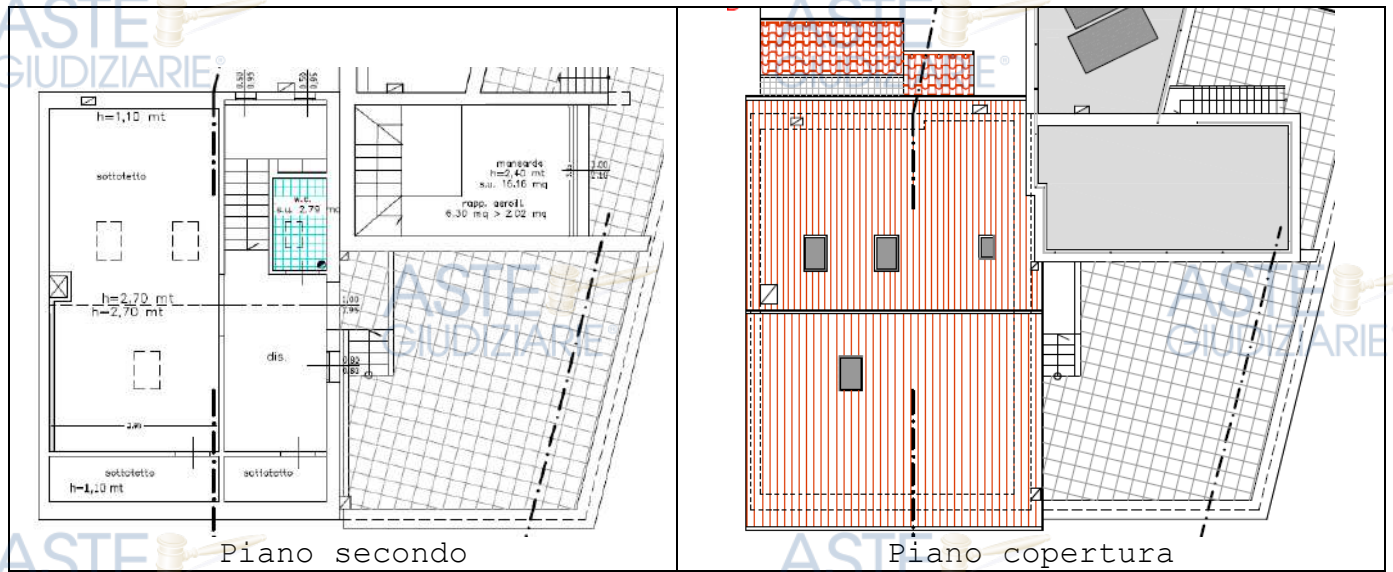
Piano terra



Piano interrato



Piano primo



### 9.1.1 ABITAZIONE - Part. 123 Sub. 504

Confrontando il rilievo geometrico dell'abitazione, con le relative piante dell'ultimo stato concessionato (ALLEGATO 57), si osserva che:

- a) nell'ultimo stato concessionato la sagoma degli allineamenti murari dell'abitazione e relative aperture interne ed esterne, per tutti i livelli, combaciano più o meno con quanto rilevato sul posto; in particolare le divisioni in vani sono corrette, mentre qualche finestra o porta-finestra risulta leggermente spostata (*difformità non sostanziale*);
- b) nell'ultimo stato concessionato di piano interrato, nella cantina, non si ritraggono le due finestrelle di aerazione rilevate sul posto (*difformità sostanziale*);
- c) nell'ultimo stato concessionato di piano terra, nel resede tergal, non si ritraggono i pilastri e la proiezione della sagoma della pergola lignea rilevata sul posto (*difformità non sostanziale* – se considerata come una “*struttura d'arredo di tipo smontabile*”);
- d) nell'ultimo stato concessionato di piano terra la finestra del cucinotto risulta leggermente più piccola di quanto rilevato (*difformità non sostanziale*);
- e) nell'ultimo stato concessionato di piano terra, non si ritraggono le piccole nicchie rilevate nel disimpegno 2, nell'ingresso 1 e nel bagno 1 (*difformità non sostanziale*);
- f) nell'ultimo stato concessionato di piano primo, non si ritraggono gli squanci delle aperture tergal rilevati nella camera 3 e nel vano scala tra piano terra e piano primo (*difformità non sostanziale*);
- g) nell'ultimo stato concessionato di piano primo, non si ritraggono i due denti murari rilevati nel passaggio tra ingresso 2 e disimpegno 4 (*difformità non sostanziale*);
- h) nell'ultimo stato concessionato di piano primo, come sagoma del balcone frontale, si ritrae la ringhiera e non la sagoma a pavimento del solaio a sbalzo (*difformità non sostanziale*);
- i) nell'ultimo stato concessionato di piano secondo, la posizione delle pareti dei sottotetti, sia del soggiorno che del pranzo, sono leggermente disallineate con quanto rilevato sul posto (*difformità non sostanziale*);
- j) nell'ultimo stato concessionato di piano secondo, la lunghezza del bagno è leggermente ridotta rispetto a quanto rilevato sul posto (*difformità non sostanziale*);
- k) nell'ultimo stato concessionato di piano secondo, la posizione dei lucernari tergal è spostata più verso il centro rispetto a quanto rilevato sul posto (*difformità non sostanziale*);
- l) nell'ultimo stato concessionato di piano secondo, il dislivello tra terrazza e pianerottolo di ingresso all'appartamento viene superato con n.5 scalini, contro i n.3 gradini rilevati sul posto (*difformità non sostanziale*);
- m) nell'ultimo stato concessionato di piano secondo, la superficie a terra della terrazza risulta leggermente più grande di quanto rilevato sul posto (*difformità non sostanziale*).

Al di là dell'esatta rappresentazione grafica, nel suo complesso, la destinazione d'uso e la distribuzione dei vari ambienti nell'ULTIMO STATO CONCESSIONATO sono più o meno in linea con quanto rilevato, senza alterare nella sostanza i principali parametri; inoltre anche tutte le aree esterne vengono correttamente riportate, senza ravvisare sostanziali mancanze.

In altre parole, tutte le difformità sopra elencate ricadono nell'Art.34 bis del DPR n.380/2001 e nell'Art.198 della LR n.65/2014, ovvero possono considerarsi accettabili e non da sanare.

Unica eccezione è il punto b), ovvero le **due finestrelle della cantina** (aperture permanenti di aerazione naturale): poiché dalle precedenti pratiche edilizie non è dimostrabile la loro esistenza:

- nella pratica edilizia del 1962 non si riscontrano piante di rilievo,
- nella pratica edilizia del 1986 tra le piante di rilievo non si riscontra il livello interrato,
- nella planimetria catastale del 1988 nella cantina di piano interrato non si riportano le aperture di cui sopra,

salvo altra documentazione non reperita, si può asserire che detta difformità non ricada nell'Art.34 bis, pertanto risulta **da sanare**.

### 9.1.2 POSTI AUTO SCOPERTI - Part. 123 Subb. 508, 509, 510

I n.3 posti auto scoperti, non esattamente rilevabili non essendo delimitati a terra (§ 5.2.4), sono stati allineati, per sagoma e consistenza, all'ultimo stato concessionato (§ 8.2 - ALLEGATO 56), assumendo per i posti auto una superficie media di 11,8 per il Sub. 510 e di 12,0 mq per i Subb. 508 e 509 (nessuna difformità).

## **9.2 ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ**

Per i beni pignorati NON si riscontra l'esistenza dell'Abitabilità/Agibilità.

## **9.3 CONFORMITÀ IMPIANTISTICA**






Per l'abitazione pignorata, posta in Via Andrea Della Robbia n.17/19-3, identificata con Foglio 52 Part. 123 Sub. 504, tutti gli impianti venivano rifatti *ex novo* (dunque sono da intendersi "come nuovi", in linea con quanto riportato nelle relative Dichiarazioni di Conformità impiantistiche), contestualmente alla ristrutturazione iniziata nel Marzo 2013 con la pratica **PE-404-2012**; in particolare, a seguito dei lavori, nel Febbraio 2018 venivano depositate le seguenti **Dichiarazioni di Conformità** dell'impianto alla regola dell'arte, ai sensi del DM n.37/2008:

- impianto di riscaldamento (CONF-539-2018 - ALLEGATO 51),
- impianto idro-sanitario (CONF-540-2018 - ALLEGATO 52),
- impianto a gas con potenza termica di 34 kW (CONF-541-2018 - ALLEGATO 53),
- impianto elettrico con potenza elettrica di 6 kW (CONF-556-2018 - ALLEGATO 54),
- impianto radiotelevisivo e videocitofonico (CONF-557-2018 - ALLEGATO 55).

Per il riscaldamento invernale e l'acqua calda sanitaria, si rileva la presenza di una **caldaia murale** a metano, di recente installazione (2017 – contestuale alla ristrutturazione), dotata dei seguenti documenti (ALLEGATO 58):

- libretto di impianto, con indicati i regolari controlli annuali;
- ultimo rapporto di controllo di efficienza energetica del 18-12-2024;
- manuale tecnico del produttore.

Si riepilogano di seguito i dati ripresi dai documenti disponibili e le foto dal sopralluogo:

| LOTTO                    | 1   | FOTO   |  |
|--------------------------|---|--|--|
| CATASTO                  | Foglio 52<br>Particella 123<br>Subalterno 504 |    |   |
| PIANO                    | terra   |  |  |
| Caldaia autonoma         | sì  |  |  |
| Tipologia                | murale  |  |  |
| Marca                    | Chaffoteaux                                   |  |  |
| Modello                  | Niagara C<br>Green 35 EU                      |   |  |
| Tipo di alimentazione    | gas metano<br>CH <sub>4</sub>                 |  |  |
| Matricola                | 01278   |  |  |
| Documenti disponibili    | libretto                                      |  |  |
| Potenza termica totale   | 35 kW   |  |  |
| Potenza termica nominale | 24 kW   |  |  |
| Anno di installazione    | 30-05-2017                                    |  |  |

#### 9.4 SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Al di là dell'esatta rappresentazione grafica, gli unici elementi presumibilmente da sanare sono le due finestrelle della cantina (salvo dimostrazione della loro esistenza al Maggio 2024 - § 9.1.1).

Tale difformità risulta sanabile mediante presentazione di opportuna pratica edilizia (**SCIA in sanatoria**) e successivo riallineamento catastale, il tutto a fronte di una spesa di massima stimata pari a circa 4.000,00 euro, inclusi oneri del tecnico.

## 9.5 COMMERCIALIZITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Vista la regolarità urbanistica sopra evidenziata, la scrivente ritiene che tutti i beni pignorati siano commerciabili in termini urbanistici.

## 10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (Q.10)

Per l'abitazione pignorata in Via Andrea Della Robbia n.17 e n.19-3 (Foglio 52 Part.123 Sub. 504) si riscontra l'esistenza dell'**Attestato di Certificazione Energetica n.004/2017** (ALLEGATO 50), depositato il 28-12-2017 prot. n.223898 con pratica ACE-2658-2017, a firma dell'Arch. XXX XXX, datato 21-12-2017 e dunque valido fino al 21-12-2027.

Dall'ACE si evince che l'abitazione ricade in **classe energetica C** (indice di Prestazione Energetica Globale dell'edificio non rinnovabile = 73,81 kWh/m<sup>2</sup>anno), per un volume riscaldato di circa 703 mc, con riferimento alla climatizzazione invernale a gas naturale ed alla produzione di acqua calda sanitaria a gas naturale (vedi infatti la caldaia al § 9.3).

## 11. VENDIBILITA' IN PIU' LOTTI (Q.11)

Alla luce delle varie destinazioni d'uso e delle singole u.i. costituenti i beni pignorati, la sottoscritta ritiene che sia più fruttuosa una vendita unica di tutti i beni pignorati, senza operare nessun frazionamento, e proponendo dunque un **unico lotto di vendita**.

|                    |                              |           |                |         |   |
|--------------------|------------------------------|-----------|----------------|---------|---|
| <b>LOTTO UNICO</b> | Via della Robbia n.17 – 19/3 | Foglio 52 | Particella 123 | Sub.504 | <b>terratetto per civile abitazione</b> su 3 piani fuori terra, oltre piano interrato (circa <b>285 mq lordi</b> ), oltre <u>resedi, balconi e terrazza</u> (circa 95 mq lordi) |
|                    | Via della Robbia n.21        |           |                | Sub.508 | <b>Posto auto scoperto</b> , di forma trapezio rettangolare (circa 12 mq)   |
|                    |                              |           |                | Sub.509 | <b>Posto auto scoperto</b> , di forma rettangolare (circa 12 mq)  |
|                    |                              |           |                | Sub.510 | <b>Posto auto scoperto</b> , di forma rettangolare (circa 12 mq)  |

Si precisa che la scelta di un unico lotto di vendita nasce dalle seguenti considerazioni:

- un'abitazione senza posti auto è oggi meno appetibile di un'abitazione con possibilità di posteggio privato;
- essendo l'abitazione in esame di fatto potenzialmente "*composta da due abitazioni*" e vista la limitata disponibilità di posti auto sulla pubblica via, si ritiene "bilanciato" assegnare all'abitazione pignorata i tre posti auto pignorati, tenuto anche conto che una famiglia media possiede da 1 a 2 auto;
- poiché i tre posti auto hanno dimensioni leggermente inferiori allo standard, il fatto di poter disporre della loro consequenzialità (se appartenenti allo stesso proprietario), consente una maggiore versatilità di sfruttamento degli stalli.

## 12. INDIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI (Q.12)

Dagli atti di provenienza si deduce che la piena proprietà dei beni pignorati oggi ricade interamente sull'esecutata (Sig.ra XXX XXX), alla quale spetta il diritto della quota di 1/1.

I beni in esame risultano pignorati per l'intero (e non pro-quota). Pertanto:

- essendo l'esecutata la sola proprietaria dei beni pignorati (§ 3.3),
- essendo sì i beni divisibili in natura, trattandosi di n.4 diverse u.i. (§ 4.2),
- ma ritenendo più appetibile proporre sul mercato i beni in un unico lotto di vendita (§ 11),

la scrivente ha proceduto alla **stima di un unico lotto di vendita** (§ 18).

## 13. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI (Q.13)

### 13.1 OCCUPAZIONE DI FATTO

L'abitazione pignorata è di fatto occupata;

- ai piani terra ed interrato, dalla sola Sig.ra XXX XXX (il marito presente al primo sopralluogo è deceduto nel frattempo);
- ai piani primo e secondo, dalla famiglia della figlia dell'esecutata, composta da un marito una moglie ed una figlia minorenni.

L'abitazione è completamente arredata con beni mobili di proprietà dei suddetti occupanti.

I posti auto sono utilizzati dagli occupanti sopra indicati.

Si riepiloga lo stato occupazionale riscontrato:

|             |         |                          |   |  |
|-------------|---------|--------------------------|---|--|
| LOTTO UNICO | Sub.504 | Abitazione in terratetto | <b>occupata da persone:</b><br>l'abitazione risulta occupata dall'esecutata e dalla famiglia della figlia dell'esecutata (marito, moglie, figlia minorenni) | <b>non libera da cose:</b> sono presenti complementi di arredo ed oggetti derivanti dall'attuale utilizzo da parte degli occupanti |
|             | Sub.508 | Posto auto scoperto      | <b>non occupato da persone</b>  | <b>non libera da cose:</b> è presente l'automobile derivante dall'attuale utilizzo da parte degli occupanti                        |
|             | Sub.509 | Posto auto scoperto      | <b>non occupato da persone</b>  | <b>non libera da cose:</b> è presente l'automobile derivante dall'attuale utilizzo da parte degli occupanti                        |
|             | Sub.510 | Posto auto scoperto      | <b>non occupato da persone</b>  | <b>non libera da cose:</b> è presente l'automobile derivante dall'attuale utilizzo da parte degli occupanti                        |

Per completezza si rimanda anche al Verbale di primo accesso della Isveg (ALLEGATO 35).

### 13.2 LOCAZIONI E COMODATI

Dalla interrogazione rivolta all'**Agenzia delle Entrate** (ALLEGATO 59), alla data del 22-08-2025, in capo all'esecutata Sig.ra XXX XXX, non risultava registrato alcun contratto di locazione per i beni

pignorati. Si fa presente che nell'oggetto della visura dell'Ag. delle Entrate si legge il refuso: "RG 18/25" anziché 17/25.

### 13.3 CONGRUITÀ DEL CANONE DI AFFITTO

Non configurandosi alcuna forma di locazione, non sussiste il caso di verifica di congruità del canone di affitto.

### 13.4 OCCUPAZIONE DEI BENI DA PARTE DEL CONIUGE

L'esecutata, proprietaria unica dei beni pignorati, risulta vedova da Luglio 2025 (§ 2.3).

Pertanto oggi non si configura più la presenza del coniuge nell'abitazione pignorata.

### 13.5 DISPONIBILITÀ DEI BENI

Ne consegue che, in termini di disponibilità dei beni da parte dell'esecutata:

|             |  |                              |  |
|-------------|--|------------------------------|--|
| LOTTO UNICO | Prato Foglio 52 Part. 123 Sub.504<br>(abitazione)          | <b>Abitazione NON locata</b> | <b>Beni nella<br/>PIENA disponibilità<br/>dell'esecutata</b> |
|             | Prato Foglio 52 Part. 123 Sub.508<br>(posto auto scoperto) | <b>Posto auto NON locato</b> |  |
|             | Prato Foglio 52 Part. 123 Sub.509<br>(posto auto scoperto) | <b>Posto auto NON locato</b> |  |
|             | Prato Foglio 52 Part. 123 Sub.510<br>(posto auto scoperto) | <b>Posto auto NON locato</b> |  |

## 14. VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO (Q.14)

### 14.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Contro il soggetto esecutato (Sig.ra XXX XXX), sui beni pignorati (Subb. **504, 508, 509 e 510**), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (ALLEGATO 15):

| N. | FORMALITÀ'  | BENI  |
|----|---|---|
| 1  | <u>Trascrizione a favore</u> del 23-02-1999 Reg. Par. 1573 Reg. Gen. 2386, atto per causa di morte, <b>Certificato di denunciata successione.</b>   | PRATO Via Della Robbia 17:<br><b>terratetto</b> , garage, magazzino + [...]<br>(N.d.R. presunti futuri Subb. 3, 4, 5) |
| 2  | <u>Trascrizione contro</u> del 11-09-2002 Reg. Par. 2749 Reg. Gen. 11120, atto del Tribunale di Prato Rep. 1572/2002 del 10-09-2002, <b>ipoteca giudiziale</b> , per <b>Decreto ingiuntivo</b> , per capitale 61.087,69 Euro / totale 83.599,70 Euro – CANCELLAZIONE TOTALE del 18-03-2003 R.P. 594 | PRATO Via Della Robbia 17-19-21:<br>Foglio 52 Part.123<br>Subb. <b>3, 4, 5, 6 + [...]</b>                             |
| 3  | <u>Trascrizione contro</u> del 11-09-2002 Reg. Par. 2750 Reg. Gen. 11121, atto del Tribunale di Prato Rep. 1573/2002 del 10-09-2002, <b>ipoteca giudiziale</b> , per <b>Decreto ingiuntivo</b> , per capitale 6.253,82 Euro / totale 10.305,55 Euro – CANCELLAZIONE TOTALE del 18-03-2003 R.P. 595  | PRATO Via Della Robbia 17-19-21:<br>Foglio 52 Part.123<br>Subb. <b>3, 4, 5, 6 + [...]</b>                             |

|    |  |   |
|----|--|---|
| 4  | <u>Iscrizione contro</u> del 17-04-2003 Reg. Par. 1234 Reg. Gen. 5145, atto del notaio XXX XXX Rep. 14741 Racc. 6958 del 21-06-2017, <b>ipoteca volontaria</b> , per Concessione a garanzia di <b>mutuo</b> , per capitale 135.000,00 Euro / totale 270.000,00 Euro – CANCELLAZIONE TOTALE del 09-09-2013 R.P. 1414  | PRATO Via Della Robbia 17:<br>Foglio 52 Part.123<br>Sub. <b>3</b> + [...]         |
| 5  | <u>Trascrizione a favore e contro</u> del 12-05-2003 Reg. Par. 3522 Reg. Gen. 6169, atto del notaio XXX XXX Rep. 14778 del 07-05-2003, atto tra vivi per <b>Divisione</b> .  | PRATO Via Della Robbia 17-19-21:<br>Foglio 52 Part.123<br>Subb. <b>3, 4, 5, 6</b> |
| 6  | <u>Trascrizione a favore</u> del 29-05-2003 Reg. Par. 4159 Reg. Gen. 7223, atto per causa di morte, <b>Certificato di denunciata successione</b> .   | PRATO Via Della Robbia 21:<br>Foglio 52 Part.123<br>Sub. <b>6</b>                 |
| 7  | <u>Iscrizione contro</u> del 26-09-2003 Reg. Par. 3281 Reg. Gen. 12391, atto del notaio XXX XXX Rep. 14973 Racc. 7106 del 21-06-2017, <b>ipoteca volontaria</b> , per Concessione a garanzia di <b>mutuo fondiario</b> , per capitale 45.000,00 Euro / totale 67.500,00 Euro – CANCELLAZIONE TOTALE del 13-11-2024 R.P. 1661   | PRATO Via Della Robbia 17-21:<br>Foglio 52 Part.123<br>Subb. <b>3, 5</b>          |
| 8  | <u>Iscrizione contro</u> del 23-02-2007 Reg. Par. 870 Reg. Gen. 3136, atto della Gest Line spa Rep. 115054 /136 del 20-02-2007, <b>ipoteca legale</b> ai sensi dell'Art.77 del DPR 602/73, per capitale 9.103,59 Euro / totale 18.207,18 Euro – CANCELLAZIONE TOTALE del 27-03-2007 R.P. 1153  | PRATO Via Della Robbia 17-19:<br>Foglio 52 Part.123<br>Subb. <b>3, 4</b>          |
| 9  | <u>Trascrizione contro</u> del 30-04-2009 Reg. Par. 3042 Reg. Gen. 4805, atto esecutivo con <b>Verbale di pignoramento immobili</b> Rep. 1659 / 2009 del 08-04-2009 – CANCELLAZIONE TOTALE del 09-12-2010 R.P. 2417  | PRATO Via Della Robbia 17:<br>Foglio 52 Part.123<br>Sub. <b>3</b> + [...]         |
| 10 | <u>Trascrizione contro</u> del 13-11-2009 Reg. Par. 7360 Reg. Gen. 11831, atto esecutivo con <b>Verbale di pignoramento immobili</b> Rep. 4580 / 2009 del 14-10-2009 – CANCELLAZIONE TOTALE del 09-12-2010 R.P. 2417   | PRATO Via Della Robbia 17:<br>Foglio 52 Part.123<br>Sub. <b>3</b> + [...]         |
| 11 | <u>Trascrizione contro</u> del 03-10-2011 Reg. Par. 6513 Reg. Gen. 10249, atto del notaio XXX XXX Rep. 61 Racc. 68 del 15-09-2011, atto tra vivi per <b>Preliminare di compravendita</b> . Seguiva:<br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>Annotazione del 02-01-2014 R.P. 4 per risoluzione parziale del contratto preliminare di vendita - (si escludono i Subb. 501, 502)</li> </ul> | PRATO Via Della Robbia 17-19-21:<br>Foglio 52 Part.123<br>Subb. <b>3, 4, 5, 6</b> |

|    |   |   |
|----|---|---|
| 12 | <p><u>Iscrizione contro</u> del 30-12-2015 Reg. Par. 2215 Reg. Gen. 12438, atto del notaio XXX XXX Rep. 2349 Racc. 1659 del 10-12-2015, <b>ipoteca volontaria</b>, per Concessione a garanzia di <b>mutuo condizionato</b>, per capitale 200.000,00 Euro / totale 400.000,00 Euro (durata 10 anni).<br/>Seguivano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Annotazione del 14-03-2016 R.P. 544 per erogazione parziale</li> <li>• Annotazione del 12-08-2016 R.P. 1618 per erogazione a saldo</li> <li>• Annotazione del 10-01-2017 R.P. 83 per restrizione di beni (si escludono i Subb. 505, 512)</li> <li>• Annotazione del 24-01-2017 R.P. 233 per restrizione di beni (si escludono i Subb. 506, 511)</li> <li>• Annotazione del 14-08-2017 R.P. 2102 per restrizione di beni (si escludono i Subb. 502, 513)</li> <li>• Annotazione del 04-01-2022 R.P. 4 per restrizione di beni (si escludono i Subb. 501, <b>503, 514</b>)</li> </ul> | PRATO Via Della Robbia:<br>Foglio 52 Part.123<br>Subb. 501, 502, 505, 506, <b>507, 503</b><br>(ente comune) |
| 13 | <u>Trascrizione contro</u> del 06-07-2018 Reg. Par. 5467 Reg. Gen. 7839, atto del Tribunale di Prato del 05-07-2018, <b>domanda giudiziale</b> , per <b>Esecuzione in forma specifica</b> – CANCELLAZIONE TOTALE del 03-04-2025 R.P. 284.   | PRATO Via Della Robbia:<br>Foglio 52 Part.123<br>Subb. 501, <b>510</b>                                      |
| 14 | <u>Trascrizione a favore</u> del 26-11-2020 Reg. Par. 8368 Reg. Gen. 12720, atto del notaio XXX XXX Rep. 14778 del 07-05-2003, atto per causa di morte, <b>Accettazione tacita di eredità</b> .   | PRATO Via Della Robbia 17-19-21:<br>Foglio 52 Part.123<br>Subb. <b>3, 4, 5, 6</b>                           |
| 15 | <u>Iscrizione contro</u> del 07-12-2023 Reg. Par. 2340 Reg. Gen. 13561, atto del Tribunale di Prato Rep. 2151 / 2018 del 12-11-2023, <b>ipoteca giudiziale</b> , per <b>Sentenza di condanna</b> , per capitale 178.196,00 Euro / totale 223.000,00 Euro.   | PRATO Via Della Robbia 17:<br>Foglio 52 Part.123<br>Subb. <b>504, 508, 509, 510</b>                         |
| 16 | <u>Trascrizione contro</u> del 14-03-2025 Reg. Par. 2053 Reg. Gen. 2890, atto esecutivo con <b>Verbale di pignoramento immobili</b> Rep. 349 del 11-02-2025.  | PRATO Via Della Robbia 17:<br>Foglio 52 Part.123<br>Subb. <b>504, 508, 509, 510</b>                         |

Risultano inoltre le seguenti formalità pregiudizievoli, riferite a beni non pignorati, alcune delle quali richiamano gli enti comuni Subb. **503** e **514**:

| N. | FORMALITA'   | BENI  |
|----|--|---|
| 1x | <u>Iscrizione contro</u> del 20-12-2013 Reg. Par. 1866 Reg. Gen. 10632, atto del notaio XXX XXX del 11-12-2013, <b>ipoteca volontaria</b> , per Concessione a garanzia di <b>mutuo fondiario</b> . | PRATO Via Della Robbia:<br>Foglio 52 Part.123 Subb. 501, 502  |
| 2x | <u>Trascrizione contro</u> del 02-01-2017 Reg. Par. 65 Reg. Gen. 80, atto del notaio XXX XXX Rep. 3266 Racc. 2359 del 23-12-2016, atto tra vivi per <b>Compravendita</b> .                         | PRATO Via Della Robbia 17:<br>Foglio 52 Part.123 Subb. 505, 506, 511, 512, <b>514</b> (ente comune) |
| 3x | <u>Trascrizione contro</u> del 07-08-2017 Reg. Par. 6406 Reg. Gen. 10139, atto del notaio XXX XXX Rep. 3864 Racc. 2797 del 01-08-2017, atto tra vivi per <b>Compravendita</b> .                    | PRATO Via Della Robbia 17:<br>Foglio 52 Part.123 Subb. 502, 513, <b>514</b> (ente comune)           |

|    |  |   |
|----|--|---|
| 4x | <u>Trascrizione contro</u> del 25-07-2019 Reg. Par. 6298 Reg. Gen. 9500, atto esecutivo con <b>Verbale di pignoramento immobili</b> Rep. 2071/2019 del 08-07-2019. Seguiva: <ul style="list-style-type: none"> <li>Annotazione del 04-01-2022 R.P. 5 per restrizione dei beni (si includono i Subb. <b>503, 514</b> – entrambi enti comuni)</li> </ul> | PRATO Via Della Robbia:<br>Foglio 52 Part.123 Subb. 501   |
| 5x | <u>Trascrizione contro</u> del 26-11-2021 Reg. Par. 9479 Reg. Gen. 14289, atto del Tribunale di Prato Rep. 644 / 2021 del 15-11-2021, atto giudiziario per <b>Decreto di trasferimento immobili</b> .  | PRATO Via Della Robbia:<br>Foglio 52 Part.123 Subb. 501, <b>503</b> (ente comune), <b>514</b> (ente comune) |

Dal confronto delle suddette formalità emerge che:

- le due ipoteche giudiziali del 2002 (2, 3), le due ipoteche volontarie del 2003 (4, 7), l'ipoteca legale del 2007 (8), i due pignoramenti del 2009 (9, 10) e la domanda giudiziale del 2018 (13) venivano tutti cancellati;
- le formalità "a favore" dell'esecutata sono relative alla successione del 1999 (1, 6), alla divisione del 2003 (5) ed all'accettazione di eredità del 2020 (14);
- come conseguenza dell'ipoteca volontaria iscritta il 30-12-2015 (12), veniva trascritto il pignoramento del 2019 (4x), riferito all'ultimo appartamento Sub. 501 disponibile nel complesso ristrutturato, ma non oggetto della presente procedura, il quale richiamava la necessità dell'accettazione tacita di eredità del 2020 (14), riferita all'intero complesso ristrutturato, prima del successivo decreto di trasferimento del 2021 del suddetto appartamento Sub. 501 (5x);
- il pignoramento del 2025 dei Subb. 504, 508, 509, 510 (16) avveniva in forza della sentenza di condanna del 2023 (15);
- a seguito del pignoramento del 2025 (16) non si riscontrano ulteriori formalità.

Dalla Sentenza di condanna del 12-11-2023 si legge che il Contratto preliminare di compravendita del 15-09-2011, ai rogiti del notaio XXX XXX, è da ritenersi "**risolto ex art.1454 cpc, per inadempimento di XXX XXX, la quale non ha provveduto al trasferimento delle u.i. [...] Subb. 501 e 510, a decorrere dal 31-01-2018**".

In termini di oneri giuridici, dunque, oltre al pignoramento del 2025, oggi **restano attive** le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

| FORMALITA'                    | IN FAVORE DI                                      | DATA ISCRIZIONE | EMESSA DA         | CAPITALE           | TOTALE             | BENI PIGNORATI COINVOLTI   |
|-------------------------------|---|-----------------|-------------------|--------------------|--------------------|--|
| Ipoteca volontaria<br>RP 2215 | Banca Area Pratese Credito Cooperativo soc. coop. | 30-12-2015      | notaio<br>XXX XXX | 200.000,00<br>Euro | 400.000,00<br>Euro | PRATO<br>Foglio 52 Part.123<br>Subb. 501, 502, 505, 506, <b>507, 503</b> (ente comune) |

|                                 |                    |            |                    |                    |                     |   |
|---------------------------------|--------------------|------------|--------------------|--------------------|---------------------|---|
| Sentenza di condanna<br>RP 2340 | XXX XXX<br>XXX XXX | 07-12-2023 | Tribunale di Prato | 178.196,00<br>Euro | 223.000,0<br>0 Euro | PRATO<br>Foglio 52<br>Part.123<br>Subb. 504, 508, 509,<br>510 |
|---------------------------------|--------------------|------------|--------------------|--------------------|---------------------|---|

Sulla base della stima economica e del conseguente valore a base d'asta dell'unico Lotto di vendita (§ 18.9), si ritiene che tali oneri possano essere parzialmente regolarizzati a conclusione della procedura.

## 14.2 VINCOLI DI PREGIO E DI CONTESTO

Da quanto rilevato, sui beni esaminati non sussistono i seguenti vincoli:

- storico-artistico
- paesaggistico ambientale
- monumentale
- alberghiero
- ferroviario
- cimiteriale
- di inalienabilità

Dalle indagini sui vincoli riscontrati (§ 8.1) e dalla pratica edilizia PE-404-2012 prot. n.25677 del 22-02-2012, quale Permesso di costruire per ristrutturazione (§ 8.2 - ALLEGATO 47), si conferma infatti che:

- l'immobile abitativo non è sottoposto a tutela del DLgs n.42/04, stante la particolare "dignità architettonica" del terratetto, comunque dichiarata preservata durante la ristrutturazione,
- la zona sede dell'immobile non è soggetta a vincolo paesaggistico, stante la "notevole valenza ambientale" del sito, dovuta alla presenza del Fiume Bisenzio,
- la zona non è soggetta a vincolo ferroviario,
- la zona non è soggetta a vincolo idrogeologico,
- la zona non è sottoposta a disposizioni relative ad opere di bonifica del Consorzio Ombrone P.se,
- la zona si trova oltre le distanze di rispetto da strade, autostrade, ferrovie, cimiteri ed elettrodotti,
- l'area ricade in area presidiata da sistemi arginali ai sensi dell'Art.2 della LR n.41/18,
- la zona è soggetta alle disposizioni ai fini del rischio idraulico, motivo per il quale l'intervento di ristrutturazione veniva autorizzato mediante opportuno **Disciplinare della Provincia di Prato** del 07-12-2011,
- la zona è soggetta a rischio archeologico.

### 14.3 DIRITTI DI SERVITÙ

Dalla documentazione raccolta, per i beni pignorati, non si evincono particolari servitù attive o passive, salvo la seguente:

- a) all'interno del resede laterale dell'abitazione si rileva una servitù passiva di fatto, non descritta in alcun documento, e dovuta alla presenza di **n.2 tubazioni del gas metano, con sviluppo parallelo, di altrui proprietà** (ovvero di altri condomini), poste fuori-terra (a circa 20 cm dal suolo), con sviluppo lungo l'intera lunghezza de resede, lato muretto di confine (per una lunghezza di circa 5 m), più o meno dall'accesso al resede fino ai contatori del gas dei restanti condomini (Foto 10).

### 14.4 BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'ABITAZIONE in esame, sviluppandosi su 4 livelli (in assenza di ascensore), vede necessariamente la presenza di numerosi scalini (sia interni che esterni) da superare, per persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Tuttavia, nell'ultimo stato concessionato (PE-744-2018), si dichiarava che gli spazi esterni sono stati realizzati garantendo l'accessibilità in base alla L.13/89. Inoltre, per l'abitazione in esame (Tav.5a e 5b), è stata prevista l'adattabilità del guardaroba a bagno per disabili a piano terra e l'adattabilità del bagno per disabili a piano primo, oltre alla possibilità di prevedere dei servoscala per ogni superamento di dislivello:

- accesso al civico n.17 di Via Della Robbia = dislivello strada / piano terra (2 gradini),
- accesso condominiale da resede carrabile al civico n.19/3 = dislivello PT / P1 (17 gradini),
- fruibilità interna all'abitazione = dislivello PT / P1 (19 gradini),
- fruibilità interna all'abitazione = dislivello P1 / P2 (19 gradini),
- fruibilità della terrazza all'abitazione = dislivello P2 / esterno (3 gradini),

il tutto a fronte di eventuali necessari interventi edilizi.

I tre POSTI AUTO SCOPERTI hanno dimensioni leggermente inferiori agli standard (2,4x4,9/5,0 m invece di 2,5x5,0 m), che, seppur concesionate (PE-404-2012 e PE-744-2018), sono ben inferiori ad un eventuale posto auto standard per disabili, salvo invadere momentaneamente il corsello di manovra condominiale oppure, data la vendita in un unico lotto, sacrificare una porzione di uno dei tre posti auto assegnati all'abitazione.

### 15. VINCOLI CONDOMINIALI (Q.15)

Tutti i beni pignorati fanno parte di un **condominio** costituito da:

- n.5 abitazioni,
- n.6 posti auto,
- parti a comune.

Attualmente i condomini hanno scelto di non avere alcun amministratore condominiale.

Tuttavia, come da dichiarazioni dell'esecutata, si riportano le seguenti note:

- le singole unità immobiliari non sono identificate da alcun numero interno; infatti nello specifico la porta di accesso dell'abitazione, a piano primo nel vano scala condominiale, non riporta alcuna targhetta, come si suole;
- le **parti a comune**, oltre a quelle di legge, sono:
  - il resede carrabile, accessibile dal civico n.21, a comune per accedere sia a tutti i posti auto, sia a tutte le abitazioni (sebbene l'abitazione pignorata goda anche di un ingresso indipendente direttamente dalla pubblica via al civico n.17);
  - i due resedi pedonali e vani scale a comune: in particolare l'abitazione pignorata gode di un secondo accesso dal civico n.19/3, a comune con una sola abitazione (Sub. 501); pertanto con detta abitazione hanno a comune un piccolo resede condominiale che conduce ad un vano scala condominiale;
- le singole unità immobiliari non hanno impianti condominiali,
- non esiste un Regolamento Condominiale,
- non sono mai stati calcolati i millesimi dei singoli condomini.

Le attuali spese condominiali ordinarie sono dovute a:

- luce del vano scala a comune (Sub. 503)
- luce del piccolo resede pedonale (Sub. 503)
- luce del resede carrabile (Sub. 514)
- corrente del cancello elettrico del resede carrabile.

La somma di dette spese viene attualmente divisa in 6 parti (pari al numero totale delle 6 teoriche abitazioni) e l'esecutata ne paga 2/6, ovvero 1/3 (poiché l'u.i. dell'esecutata equivale "di fatto" a due abitazioni).

Altra spesa condominiale ordinaria è il passo carrabile, che viene attualmente divisa in 6 parti (pari al numero totale dei posti auto scoperti) e l'esecutata ne paga 3/6, ovvero 1/2 (poiché l'esecutata è proprietaria di 3 posti auto).

L'esecutata dichiarava al CTU che, mediamente, la quota parte a suo carico, di tutte le suddette spese condominiali sopra riportate (energia elettrica + passo carrabile), ammontano a circa **500-600 Euro/anno**.

L'esecutata dichiarava altresì al CTU che ogni due/tre anni la stessa deve pagare l'intervento straordinario (ma ciclico) di stesura di una guaina impermeabilizzante liquida a protezione della terrazza sopra le scale condominiali, per un importo a suo carico di circa 500 Euro a volta, corrispondente ad un'incidenza di circa **200 Euro/anno**.

Ne consegue che **l'esecutata sostiene oggi una spesa condominiale TOTALE di circa 700-800 Euro/anno** (spesa interamente riferita al lotto unico di vendita).

## 16. DIRITTI DEMANIALI (Q.16)

Da quanto rilevato, sui beni pignorati non sembrano sussistere:

- diritti demaniali
- diritti di uso civico.

## 17. RIEPILOGO CRONOLOGICO DEI PRINCIPALI EVENTI

Si riepilogano i principali eventi che hanno interessato l'esecutata ed i beni pignorati:

| DATA              | EVENTO  |
|-------------------|---|
| anni '30 - '40    | Costruzione del terratetto  |
| 02-11-1960        | <b>Decesso</b> del padre dell'esecutata (Sig. XXX XXX)  |
| 18-06-1981        | <b>Matrimonio</b> tra i Sigg. XXX XXX e XXX XXX in regime di comunione legale dei beni  |
| 16-05-1989        | <b>Decesso</b> della madre dell'esecutata (Sig.ra XXX XXX)  |
| 26-03-1997        | <b>Decesso</b> della sorella dell'esecutata (Sig.ra XXX XXX)  |
| 07-05-2003        | <b>Divisione parziale</b> del notaio XXX XXX ( <i>titolarità 1/1 su tutti i beni pignorati – atto di provenienza ultraventennale</i> )  |
| <b>14-03-2005</b> | <b>20 anni prima</b> della trascrizione del pignoramento  |
| 15-09-2011        | <b>Preliminare di compravendita</b> del notaio XXX XXX  |
| 22-02-2012        | <b>Permesso di costruire</b> PE-404-2012 prot. n.25677 per ristrutturazione   |
| 28-03-2013        | Inizio lavori di ristrutturazione   |
| 30-12-2015        | Iscrizione di <b>ipoteca volontaria</b> sui tre posti auto da parte della Banca Area Pratese Credito Cooperativo società cooperativa, oggi fusa con la Chiantibanca Credito Cooperativo società cooperativa |
| 21-12-2017        | <b>Attestato di Certificazione Energetica</b>   |
| 21-02-2018        | <b>Dichiarazioni di conformità</b> impiantistiche   |
| 22-02-2018        |   |
| 16-03-2018        | <b>Variante finale</b> PE-744-2018 prot. n.50283 ( <i>ultimo stato concessionato</i> )  |
| 13-11-2023        | <b>Sentenza</b> esecutiva n.790/2023 R.G. n.2151/2018 Repertorio n.1624/2023 del Tribunale di Prato   |
| <b>14-03-2025</b> | Trascrizione dell'Atto di <b>Pignoramento</b>   |
| 17-07-2025        | <b>Decesso</b> del marito (Sig. XXX XXX)  |

## 18. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI (Q.17)

### 18.1 ESPOSIZIONE

I beni in esame sono posti lungo Via Andrea Della Robbia e tramite detta via risultano accessibili:

- l'abitazione Sub. 504, dal civico n.17 (ingresso principale indipendente),
- l'abitazione Sub. 504, dal civico n.19 (ingresso secondario condominiale),
- i tre posti auto Subb. 508, 509, 510, dal civico n.21 (ingresso carrabile condominiale).

I beni ricadono in zona residenziale poco fuori dalla Cinta Muraria di Prato, ovvero in zona urbana semicentrale ad elevata densità abitativa.

In linea d'aria l'abitazione dista circa:

- 0.2 km dallo Stadio Comunale di Prato,

- b) 0.4 km dalla Stazione Centrale dei treni,
- c) 0.5 km dalle Mura del centro storico di Prato,
- d) 1.2 km dalla Stazione Porta al Serraglio dei treni,
- e) 2.7 km dal Casello autostradale Prato Est dell'autostrada A11,
- f) 3.7 km dal Nuovo Ospedale S. Stefano di Prato,
- g) 6.0 km dal Casello autostradale Prato Ovest dell'autostrada A11,
- h) 11.2 km dall'Aeroporto Peretola di Firenze.

La zona risulta servita da numerosi servizi quali:

- servizi base (farmacie, poste, banche, alimentari, panifici, supermercati, ristori, ecc.),
- numerose fermate autobus (lungo Viale Montegrappa),
- vari distributori di carburante (lungo Viale Montegrappa),
- scuole dal nido fino all'università:
  - nido, infanzia, primaria Istituto San Giuseppe
  - primaria Santa Gonda
  - primaria N. Mandela
  - primaria Iqbal
  - medie C. Malaparte
  - medie G. B. Mazzoni
  - medie P. Cironi
  - liceo scientifico N. Copernico
  - istituto professionale F. Datini
  - istituto professionale T. Buzzi
  - scuola privata di recupero Istituto Ceri
  - scuola privata di inglese My English School
  - scuola privata Università Popolare
  - scuola di psicoterapia E. Fromm
  - Fondazione PIN – polo dell'Università di Firenze
- attività sportive:
  - Circolo Tennis Etruria
  - Associazione Calcio Prato
- aree attrezzate a verde:
  - Parco della Stazione
  - Lungo Fiume Bisenzio
- luoghi di cultura e monumenti storici:
  - Museo del Tessuto
  - numerose chiese entro le Mura storiche.

Pertanto i beni in esame si definiscono ad **elevata esposizione**.

## 18.2 STATO DI CONSERVAZIONE

### 18.2.1 ABITAZIONE - Part. 123 Sub.504 - Via Della Robbia 17/19

L'abitazione al momento è abitata da due famiglie (madre al piano terra e famiglia della figlia ai piani 1° e 2°), è stata oggetto di recente ristrutturazione (più leggera nel terratetto più vecchio e più pesante nel corpo lato fiume) e presenta il seguente stato di conservazione (ALLEGATO 39 Foto 101 - 102):

- a) **Strutture:** si riscontrano alcune piccole lesioni (comunque da verificare per capirne la reale entità) in corrispondenza della campata di solaio di primo livello (oggi affrescato), ovvero tra il salotto di piano terra e la camera 2 di piano primo; dette lesioni sono principalmente lungo l'orditura di solaio, ovvero lungo i bordi delle n.4 travi costituenti il solaio (presunte longarine in acciaio); si vedono tuttavia altre due o tre lesioni in direzione trasversale (nella prima e nell'ultima porzione di solaio);
- b) **Pavimentazioni interne:** si ritengono in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano rotture, scheggiature o graffiature;
- c) **Pavimentazioni esterne:** si ritengono in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano rotture, scheggiature o graffiature.
- d) **Soglie di porte e finestre:** si ritengono in buono stato di conservazione, in quanto si non riscontrano rotture, scheggiature o graffiature;
- e) **Rivestimenti** (bagni, cucina e cucinotto): si ritengono in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano rotture, scheggiature o graffiature di mattonelle;
- f) **Finiture interne:** si ritengono in generale in buono stato di conservazione, fatta eccezione per alcune piccole zone localizzate:
  - o nella CAMERA 1 di piano terra, in cui si riscontrano alcune macchie di muffa, posizionante nell'angolo tra resede laterale e pubblica via, dal basso verso l'alto a diminuire (*presunta risalita capillare*);
  - o nel PRANZO 1 di piano terra, in cui si riscontra una striscia nera ed una più ampia zona di macchie di muffa, esattamente in corrispondenza della doccia del bagno 3 di piano primo; anche nelle piastrelle della parete della doccia stessa si ritrovano ricorsi neri di muffa (*presunta infiltrazione da perdita della doccia*);
  - o nel CUCINOTTO di piano terra, in cui si riscontrano piccole macchie di muffa, posizionante nell'angolo tra la parete esterna ed il solaio di copertura cucinotto solaio (*presunta piccola infiltrazione dalla copertura*);
- g) **Finiture esterne:** si ritengono in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano zone ammalorate; fatta eccezione per una zona localizzata:

- o sulla parete del resede tergal, a confine con il giardino a Sud-Ovest, si rileva una porzione limitata con presenza di "borraccino" (formazioni vegetali), a significare presenza di umido (*presunta risalita capillare*);
- h) **Infissi interni**: si ritengono in generale funzionanti ed in buono stato di conservazione;
- i) **Infissi esterni** (finestre, porte-finestre, lucernari): si ritengono in generale funzionanti ed in buono stato di conservazione; la proprietà dichiarava alla scrivente che a filo lucernario, posto nella cucina di piano secondo, si hanno delle infiltrazioni, con gocciolamento a terra (sebbene l'infisso in legno non presenti segno di "marcio");
- j) **Persiane esterne**: si ritengono in generale funzionanti ed in buono stato di conservazione;
- k) **Portoncini di ingresso**: si ritengono funzionanti ed in buono stato di conservazione;
- l) **Inferriate**: si ritengono in generale in buono stato di conservazione.

Pertanto il nuovo acquirente, con riferimento all'abitazione, dovrà provvedere a far eseguire una **manutenzione ordinaria** del bene, già mediamente ben conservato, oltre a far valutare le piccole lesioni di solaio riscontrate nel salotto di piano terra ed a far risolvere la problematica di risalita di umido nella camera 1 di piano terra, l'infiltrazione della doccia di piano primo e l'infiltrazione del lucernario di piano secondo.

### 18.2.2 POSTI AUTO SCOPERTI - Part. 123 - Via Della Robbia 21

I posti auto scoperti al momento sono utilizzati dagli abitanti del bene sopra descritto (due famiglie), con stallo di ordinarie autovetture, e presentano il seguente stato di conservazione (ALLEGATO 40):

- a) **Pavimentazioni esterne**: si ritengono in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano importanti rotture, scheggiature o mancanze;
- b) **Segnaletica**: assente.

Pertanto il nuovo acquirente, con riferimento ai posti auto scoperti, dovrà provvedere a far eseguire una **manutenzione ordinaria** dei beni, già ben conservati. Si consiglia di provvedere ad evidenziare il perimetro dei posti auto scoperti, onde evitare stalli "fuori sagoma" ed eventuali dissapori tra condomini.

### **18.3 CRITERI DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE**

Poiché oggetto della stima è la determinazione del più probabile prezzo di mercato, la sottoscritta ha ritenuto opportuno seguire il sistema di comparazione, cioè pervenire al valore di mercato attraverso una comparazione con beni simili per condizioni estrinseche ed intrinseche e di cui siano noti i recenti prezzi di mercato, tenuto conto anche dell'attuale stato di conservazione.

A tal fine sono state acquisite informazioni su compravendite di immobili similari ai beni pignorati, avvenute in tempi recenti nella zona.

**18.3.1 VALUTAZIONE ECONOMICA**

Per i beni in esame la scrivente si è avvalsa:

- a) dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** (ALLEGATO 60), che, per "abitazioni civili" e "posti auto scoperti", in normale stato di conservazione, ricadenti nella fascia Semicentrale Sud-Est, zona Viale Montegrappa (zona C3, microzona catastale 0), propone un valore medio di mercato di vendita (costante nell'ultimo semestre) di:

| Semestre     | ABITAZIONI CIVILI |                | POSTI AUTO SCOPERTI |                |
|--------------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|
|              | Valore minimo     | Valore massimo | Valore minimo       | Valore massimo |
| II Sem. 2024 | da 1.600 €/mq     | a 1.950 €/mq   | da 600 €/mq         | a 800 €/mq     |
| I Sem. 2025  | da 1.600 €/mq     | a 1.950 €/mq   | da 600 €/mq         | a 800 €/mq     |

- b) del **Borsino Immobiliare** (ALLEGATO 61), che, per "abitazione in stabili di fascia media" e "posti auto scoperti", in normale stato di conservazione, ricadenti nella zona Sud-Est adiacente al centro storico, propone un valore medio di mercato di vendita (costante nell'ultimo semestre) di:

| Momento interrogazione                       | Valore minimo | Valore medio  | Valore massimo |
|--|---------------|---------------|----------------|
| <b>ABITAZIONE IN STABILI DI FASCIA MEDIA</b> |               |               |                |
| Generico<br>Giugno 2025                      | 1.672,00 €/mq | 2.150,00 €/mq | 2.384,00 €/mq  |
| Generico<br>Dicembre 2025                    | 1.672,00 €/mq | 2.150,00 €/mq | 2.384,00 €/mq  |
| <b>POSTI AUTO SCOPERTI</b>                   |               |               |                |
| Generico<br>Giugno 2025                      | 502,00 €/mq   | 642,00 €/mq   | 781,00 €/mq    |
| Generico<br>Dicembre 2025                    | 502,00 €/mq   | 642,00 €/mq   | 781,00 €/mq    |

Si riportano le simulazioni di vendita dei beni, nella versione "ristrutturata":

| Momento interrogazione  | Valore minimo                 | Valore medio                  | Valore massimo                |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Solo abitazione di PT con cantina e resedi, oltre 1 posto auto scoperto</b>          |                               |                               |                               |
| Simulazione<br>Dicembre 2025  | 226.568,00 €<br>1.480,00 €/mq | 254.509,00 €<br>1.663,00 €/mq | 282.450,00 €<br>1.846,00 €/mq |
| <b>Solo abitazione P1 con mansarda, balconi e terrazza, oltre 1 posto auto scoperto</b> |                               |                               |                               |

|                                   |                               |                               |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Simulazione<br>Dicembre 2025      | 253.678,00 €<br>1.575,00 €/mq | 284.962,00 €<br>1.770,00 €/mq | 316.247,00 €<br>1.964,00 €/mq |
| <i>Solo 1 posto auto scoperto</i> |                               |                               |                               |
| Simulazione<br>Dicembre 2025      | 6.342,00 €<br>576,00 €/mq     | 8.103,00 €<br>736,00 €/mq     | 9.863,00 €<br>896,00 €/mq     |

- c) di **agenzie immobiliari operanti sul territorio**, secondo le quali si è riscontrato un prezzo unitario medio per immobili simili:
- abitazioni: variabile da 1.650,00 €/mq a 2.250,00 €/mq
  - posti auto scoperti: variabile da 335,00 €/mq a 650,00 €/mq;
- d) di atti notarili di **compravendite realmente avvenute** negli ultimi due anni, reperiti dalla banca dati di Stimatrixcity.it, secondo le quali si è riscontrato un prezzo unitario medio per immobili simili:
- abitazioni (da rimodernare): variabile da 1.000,00 €/mq a 1.800,00 €/mq
  - posti auto scoperti: variabile da 450,00 €/mq a 650,00 €/mq;
- e) di dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per tipologie simili, quali **Aste Immobili**.

#### 18.4 ONERI A CARICO DEL NUOVO ACQUIRENTE

Alla luce delle difformità riscontrate, il futuro acquirente dovrà:

**LOTTO UNICO** (Prato Foglio 52 Part.123 Subb. 504, 508, 509, 510)

- sanare le difformità riscontrate, mediante presentazione di una **SCIA in Sanatoria** (su incarico privato), e riallineamento della planimetria catastale,

per un impegno economico totale indicativo di **circa 4.000,00 €**.

#### 18.5 PROVVEDIMENTI OPPONIBILI

Dalla documentazione raccolta si evince che:

- NON sussistono contratti di locazione (§ 13.2),
- NON sussistono provvedimenti di assegnazione al coniuge (§ 13.4).

#### 18.6 FATTORI POSITIVI E NEGATIVI

La scrivente ha valutato le caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di stima, al fine di pervenire ad un valore corretto e congruo, ed ha considerato i seguenti fattori positivi e negativi:

**LOTTO UNICO = abitazione + due resedi + due balconi + terrazza + 3 posti auto scoperti  
(Foglio 52 Part. 123 Subb. 504, 508, 509, 510)**

**Via Andrea Della Robbia n.17 / 19-3 / 21 Prato**

**Fattori positivi**

- beni liberi da provvedimenti di assegnazione al coniuge
- beni liberi da contratti di locazione
- edificio non sottoposto a vincolo monumentale, né a vincoli paesaggistico, storico, artistico
- ampia abitazione in terratetto
- terratetto libero su 2 lati contrapposti,
- terratetto luminoso, dotato di persiane o avvolgibili, oltre alle inferriate
- ampia abitazione, a misura di due famiglie
- abitazione divisibile in due comode abitazioni: una a piano terra con cantina e due resedi ed una a piano primo con balconi, mansarda e terrazza (ciascuna di circa 140 mq commerciali, oltre uno o due posti auto)
- con accesso indipendente da pubblica via
- con ulteriore accesso secondario condominiale
- abitazione dotata di n.2 cucine a gas metano
- abitazione dotata di n.3 camere, di cui due matrimoniali
- abitazione dotata di n.4 bagni, di cui tre finestrati e tre disimpegnati
- presenza di resede tergale esclusivo, silenzioso e con pergola in legno
- presenza di resede laterale esclusivo, con acqua
- presenza di due balconi su facciate opposte
- presenza di un'ampia terrazza abitabile
- presenza di due utili sottotetti
- presenza di ampia cantina con due finestrelle
- sottoscala utilizzabile come lavanderia chiusa, con pilozzo e lavatrice
- balcone tergale utilizzabile come lavanderia aperta, con pilozzo e lavatrice
- edificio **recentemente ristrutturato** (2018)
- impianti nuovi installati con la ristrutturazione
- nuova caldaia installata nel 2017 e regolarmente mantenuta, posta in disimpegno semi-esterno, con sfocio dei fumi in copertura e rubinetto di sicurezza
- predisposizione condizionamento
- presenza di alcuni materiali di pregio (affresco soffitto, scale in graniglia)
- assenza di impianti a comune con il condominio
- poche parti a comune con il condominio
- assegnati n.3 posti auto scoperti all'abitazione
- pavimentazione del resede carrabile con autobloccanti (scarsa manutenzione)
- vista panoramica sul Fiume Bisenzio
- zona residenziale, tranquilla, poco trafficata
- zona molto ben servita
- vicinanza al centro storico, raggiungibile a piedi/in bicicletta
- vicinanza alla stazione ferroviaria, raggiungibile a piedi/in bicicletta
- adiacente a pista ciclabile lungo il fiume e percorso pedonale
- frontale a scuola nido, materna e primaria
- ecc.

**Fattori negativi**

- beni inseriti in un contesto condominiale (n.5 famiglie totali)
- impianto originario terratetto costruito negli anni '30-'40
- abitazione dislocata su quattro livelli, collegati da scale interne (barriere architettoniche), senza ascensore
- servitù di due tubazioni del gas nel resede laterale
- affaccio frontale su pubblica via,
- posti auto scoperti di dimensioni leggermente inferiori allo standard, con limitato corsello di manovra
- posizione sotto argine di fiume
- ecc.

## 18.7 SUPERFICI COMMERCIALI

Restituiti opportunamente i vari rilievi grafici (§ 5), sono state misurate le **superficie utili nette calpestabili** ( $A_u$ ) e le **superfici lorde** ( $A_l$ ) delle varie unità immobiliari, considerando:

- i muri interni al 100%,
- i muri perimetrali esterni al 100%,
- i muri a confine al 50%.

In base alla destinazione d'uso dei vani, al loro peso sul mercato ed alle potenzialità dei beni esaminati, sono stati poi assegnati dei **coefficienti correttivi** alle varie tipologie di vani (*quote percentuali*), per poter operare il calcolo delle relative **superfici commerciali**.

La **superficie commerciale** per l'abitazione (A) è pari a circa **277 mq**.

| LOTTO A – Via A. Della Robbia n.17 e n.19/3 – ABITAZIONE IN TERRATETTO |   |   |                  |                   |   |
|--|---|---|------------------|-------------------|---|
| Descrizione del bene   | Identificativo catastale aggiornato su cui ricade il bene | Superficie netta calpestabile (scale escluse) | Superficie lorda | Quote percentuali | Superficie commerciale (sup. lorda x quota %) |
|  |   | mq  | mq               | %                 | mq  |
| Abitazione - piano interrato   | F52 P123 S504   | 12,4  | 16,6             | 50%               | 8,3   |
| Abitazione - piano terra   |   | 89,1  | 125,1            | 100%              | 125,1   |
| Abitazione - piano primo   |   | 51,4  | 73,2             | 100%              | 73,2  |
| Abitazione - piano secondo   |   | 39,5  | 70,6             | 65%               | 45,9  |
| Resede tergale di pertinenza   |   | 32,6  | 35,4             | 10%               | 3,5   |
| Resede laterale di pertinenza  |   | 6,1   | 7,3              | 10%               | 0,7   |
| Balcone frontale   |   | 2,7   | 3,9              | 30%               | 1,2   |
| Balcone tergale  |   | 3,3   | 4,0              | 30%               | 1,2   |
| Terrazza panoramica  |   | 36,7  | 44,5             | 40%               | 17,8  |
| <b>Totale superficie commerciale</b>                                   |   |   |                  |                   | <b>276,9 mq</b>                               |

La **superficie commerciale** per i posti auto scoperti (B) è pari a circa **11 mq**.

| LOTTO B – Via A. Della Robbia n.21 – TRE POSTI AUTO SCOPERTI |   |   |                  |                   |   |
|--|---|---|------------------|-------------------|---|
| Descrizione del bene   | Identificativo catastale aggiornato su cui ricade il bene | Superficie netta calpestabile (scale escluse) | Superficie lorda | Quote percentuali | Superficie commerciale (sup. lorda x quota %) |
|  |   | mq  | mq               | %                 | mq  |
| Posto auto scoperto  | F52 P123 S508   | 12,0  | 12,0             | 30%               | 3,6   |
| Posto auto scoperto  | F52 P123 S509   | 12,0  | 12,0             | 30%               | 3,6   |
| Posto auto scoperto  | F52 P123 S510   | 11,8  | 11,8             | 30%               | 3,5   |
| <b>Totale superficie commerciale</b>                         |   |   |                  |                   | <b>10,7 mq</b>                                |

Pertanto la **superficie commerciale** dell'intero Lotto (A+B) è pari a circa **288 mq**.

## 18.8 STIMA ECONOMICA

Alla luce di **tutte** le considerazioni sopra esposte, assegnato ad ogni fattore (§ 18.6) un congruo peso specifico, tenuto conto dell'attuale livello delle transazioni immobiliari per fabbricati assimilabili a quelli in oggetto (§ 18.3), in riferimento alla superficie commerciale calcolata (§ 18.7),

la sottoscritta ha valutato un valore medio unitario di mercato pari a 2.250,00 Euro/mq, ritenuto più probabile (distinto per tipologia), pervenendo alle seguenti stime economiche.

La stima economica per l'abitazione (A) è pari a circa **623.092,50 Euro**.

| LOTTO A – Via A. Della Robbia n.17 e n.19/3 – ABITAZIONE IN TERRATETTO |   |   |                             |                     |
|--|---|---|-----------------------------|---------------------|
| Descrizione del bene   | Identificativo catastale aggiornato su cui ricade il bene | Superficie commerciale (sup. lorda x quota %) | Valore commerciale unitario | Valore commerciale  |
|  |   | mq  | €/mq                        | €                   |
| Abitazione - piano interrato   | F52 P123 S504   | 8,3   | 2.250,00 €/mq               | 568.102,50 €        |
| Abitazione - piano terra   |   | 125,1   |                             |                     |
| Abitazione - piano primo   |   | 73,2  |                             |                     |
| Abitazione - piano secondo   |   | 45,9  |                             |                     |
| Resede tergale di pertinenza   |   | 3,5   | 2.250,00 €/mq               | 54.990,00 €         |
| Resede laterale di pertinenza  |   | 0,7   |                             |                     |
| Balcone frontale   |   | 1,2   |                             |                     |
| Balcone tergale  |   | 1,2   |                             |                     |
| Terrazza panoramica  |   | 17,8  |                             |                     |
| <b>TOTALE</b>  |   | <b>276,9 mq</b>                               | <b>TOTALE</b>               | <b>623.092,50 €</b> |

La stima economica per i posti auto scoperti (B) è pari a circa **24.165,00 Euro**.

| LOTTO B – Via A. Della Robbia n.21 – TRE POSTI AUTO SCOPERTI |   |   |                             |                    |
|--|---|---|-----------------------------|--------------------|
| Descrizione del bene   | Identificativo catastale aggiornato su cui ricade il bene | Superficie commerciale (sup. lorda x quota %) | Valore commerciale unitario | Valore commerciale |
|  |   | mq  | €/mq                        | €                  |
| Posto auto scoperto  | F52 P123 S508   | 3,6   | 2.250,00 €/mq               | 8.100,00 €         |
| Posto auto scoperto  | F52 P123 S509   | 3,6   |                             | 8.100,00 €         |
| Posto auto scoperto  | F52 P123 S510   | 3,5   |                             | 7.965,00 €         |
| <b>TOTALE</b>  |   | <b>10,8 mq</b>                                | <b>TOTALE</b>               | <b>24.165,00 €</b> |

Pertanto la stima economica dell'intero Lotto (A+B) è pari a circa **647.257,50 Euro**.

## 18.9 VALORE A BASE D'ASTA

Tenuto conto degli oneri previsti a carico dei futuri acquirenti (§ 18.4), dell'incidenza dei provvedimenti opponibili (§ 18.5) ed alla luce dell'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni venduti all'asta (decurtazione del 10-20% sui beni), si ritiene opportuno ridurre i valori di mercato sopra stimati (§ 18.8), pervenendo ai seguenti **importi a base d'asta** (arrotondati).

L'importo a base d'asta per l'abitazione (A) è pari a circa **495.000,00 Euro**.

|  |                     |
|--|---------------------|
| Valore di mercato stimato Lotto A            | 623.092,50 €        |
| Contributo per interventi necessari          | 4.000,00 €          |
| Riduzione per vizi occulti (20% sul residuo) | 123.818,50 €        |
| <b>IMPORTO A BASE D'ASTA Lotto A</b>         | <b>495.000,00 €</b> |

L'importo a base d'asta per i posti auto scoperti (B) è pari a circa **21.700,00 Euro**.

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Valore di mercato stimato Lotto B</b>     | <b>24.165,00 €</b> |
| Contributo per interventi necessari          | 0,00 €             |
| Riduzione per vizi occulti (10% sul residuo) | 2.416,50 €         |
| <b>IMPORTO A BASE D'ASTA Lotto B</b>         | <b>21.700,00 €</b> |

Pertanto l'importo a base d'asta dell'intero Lotto (A+B) è pari a circa **516.700,00 Euro**.

Riepilogando:

|                          | <b>VALORE STIMATO</b> | <b>VALORE A BASE D'ASTA</b> |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| A = Abitazione           | 623.092,50 €          | <b>495.000,00 €</b>         |
| B = Tre posti auto       | 24.165,00 €           | <b>21.700,00 €</b>          |
| <b>LOTTO UNICO (A+B)</b> | <b>647.257,50 €</b>   | <b>516.700,00 €</b>         |

a fronte di un importo di precetto pari a 231.770,19 Euro in favore del creditore procedente, oltre al valore residuo sul totale di 400.000,00 Euro dell'ipoteca volontaria in favore del creditore iscritto (§ 14.1).

## 19. CALCOLO DEL VALORE DI USUFRUTTO

Poiché in testa all'esecutata Sig.ra XXX XXX ricade la **piena proprietà** dei beni, non occorre distinguere il valore dell'usufrutto dalla nuda proprietà.

## 20. VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA

Poiché in testa all'esecutata Sig.ra XXX XXX ricade la piena proprietà dei beni, per la **quota di 1/1**, il valore stimato delle quote a base d'asta coincide con quanto già individuato al § 18.9.

## CONCLUSIONI

Per quanto sopra, si ritiene che i beni immobili in questione **siano commerciabili**, tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- l'importo richiesto dal creditore procedente nell'Atto di Precetto, notificato il 06-12-2024 alla Sig.ra XXX XXX, è di **231.770,19 €**, oltre spese di notifica, spese successive occorrente, rivalutazione monetaria ed interessi maturandi, in forza della Sentenza esecutiva n.790/2023 del 13-11-2023 R.G. n.2151/2018 Repertorio n.1624/2023 del Tribunale di Prato (§ 1.1);
- il pignoramento riguarda il diritto di piena proprietà per la quota dell'intero di n.4 beni posti nel Comune di Prato, in Via Andrea Della Robbia (§ 1.1):
  - n.1 abitazione** in terratetto (circa 285 mq lordi), oltre 2 resedi esclusivi, 2 balconi ed una terrazza (F52 P123 S504),
  - n.3 posti auto scoperti** (36 mq lordi) (F52 P123 S508, 509, 510);
- la Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento all'esecutata è datata 14-03-2025 (§ 1.1);
- l'esecutata è una persona fisica, divenuta vedova (§ 2);

- 5) veniva reperito l'**atto di provenienza ultraventennale** ante 14-03-2005: una Divisione parziale del 2003 del notaio XXX XXX (§ 3.2);
- 6) non si riscontrano soggetti comproprietari, pertanto i beni pignorati risultano oggi nella piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutata Sig.ra XXX XXX (§ 3.3);
- 7) da quanto reperito si evince la **continuità di titolarità** sui beni esaminati per oltre 20 anni, a dimostrazione della reale proprietà dei beni pignorati in capo all'esecutata (§ 3.4);
- 8) non sono stati operati riallineamenti catastali (§ 7);
- 9) il terratetto per civile abitazione veniva costruito negli anni '30-'40, e veniva completamente ristrutturato negli anni 2013-18 (§ 3.2, 8.2);
- 10) l'immobile abitativo non è sottoposto a tutela del DLgs n.42/04, la zona non è soggetta a vincolo paesaggistico, né a vincolo ferroviario, né a vincolo idrogeologico;
- 11) per i beni pignorati non si riscontra alcuna Abitabilità/Agibilità (§ 9.2);
- 12) per l'abitazione si riscontra l'esistenza dell'ACE (Classe C), in scadenza al 21-12-2007 (§ 10);
- 13) si ritiene opportuno vendere i beni esaminati in **un unico lotto di vendita** (§ 11);
- 14) in termini di **occupazione di fatto** (§ 13):
- l'abitazione risulta **occupata** ai piani terra e interrato dall'esecutata;
  - l'abitazione risulta **occupata** ai piani primo e secondo dalla famiglia della figlia dell'esecutata (marito, moglie e bambina minorenni);
  - i posti auto scoperti sono utilizzati dai suddetti occupanti;
- 15) dalle ispezioni ipotecarie, ristrette al soggetto esecutato ed ai beni pignorati, oltre al pignoramento sussiste **una formalità pregiudizievole attiva**, ovvero un'ipoteca volontaria posta sui tre posti auto, di totali 400.000,00 Euro (§ 14.1);
- 16) sussiste di fatto una **servitù passiva** nel resede laterale, dovuto al passaggio di n.2 tubazioni del gas di altrui proprietà (§ 14.3);
- 17) lo stato di conservazione dei fabbricati è buono (§ 18.2);
- 18) in termini di **oneri a carico degli acquirenti** (§ 18.4):
- occorre sanare le difformità riscontrate mediante SCIA in sanatoria, per un impegno economico di circa 4.000,00 Euro;
- 19) la superficie commerciale del lotto di vendita risulta pari a **288 mq** (§ 18.7);
- 20) la stima economica totale dei beni esaminati ammonta a **647.257,50 Euro** (§ 18.8);
- 21) i **valori a base d'asta** proposti sono di circa **516.700,00 Euro** (§ 18.9);
- 22) il valore complessivo della quota pignorata, pari ad 1/1, con riferimento alla stima a base d'asta (§ 18.9), pari a **516.700,00 €** risulta a "copertura parziale" della somma precettata unitamente all'ipoteca pendente (§ 1.1, 14.1).
- 23) in data 01-12-2025 la scrivente riceveva via pec dall'XXX XXX la procura della Sig.ra XXX XXX, al fine di poter inviare la presente perizia in bozza (ALLEGATO 62).

\* \* \*

Ritenendo di aver risposto in modo esauriente ai quesiti che mi sono stati posti, resto comunque a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero ancora necessari.

Il CTU  
(Dott. Ing. XXX XXX)

ALLEGATI RILEGATI CON LA PRESENTE CTU:

- documentazione varia (n.62 allegati)
- ricevute di consegna della perizia al debitore, al creditore procedente ed al custode.

ALLEGATI CONSEGNATI A PARTE:

- perizia immobiliare anonima
- descrizione sintetica dei beni per l'ordinanza di vendita
- progetto di notula, comprensivo delle ricevute di spesa anticipate.



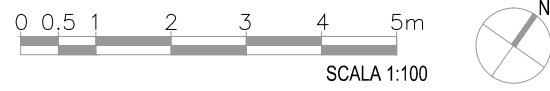
**ALLEGATO 38 RILIEVO GEOMETRICO – ABITAZIONE E POSTI AUTO  
SCOPERTI - PART. 123 SUBB. 504, 508, 509, 510**

(2 pagine A3)





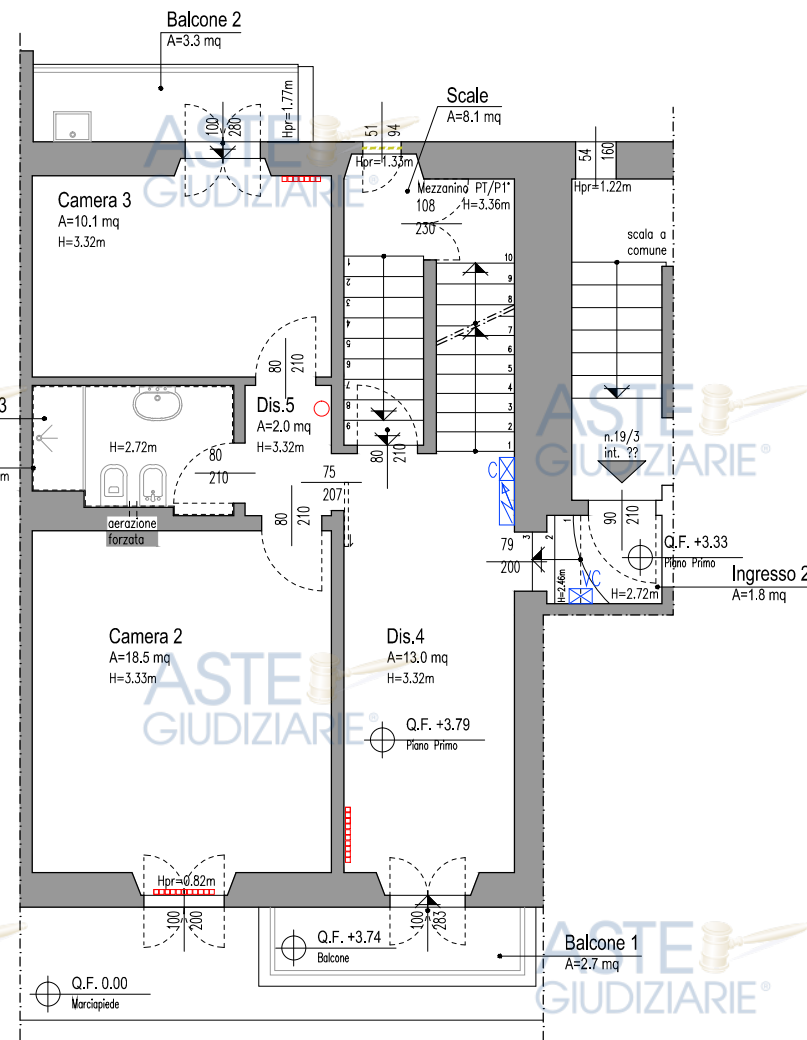
# PIANTE F52 P123 S504-508-509-510 - Via Andrea della Robbia n.17-21



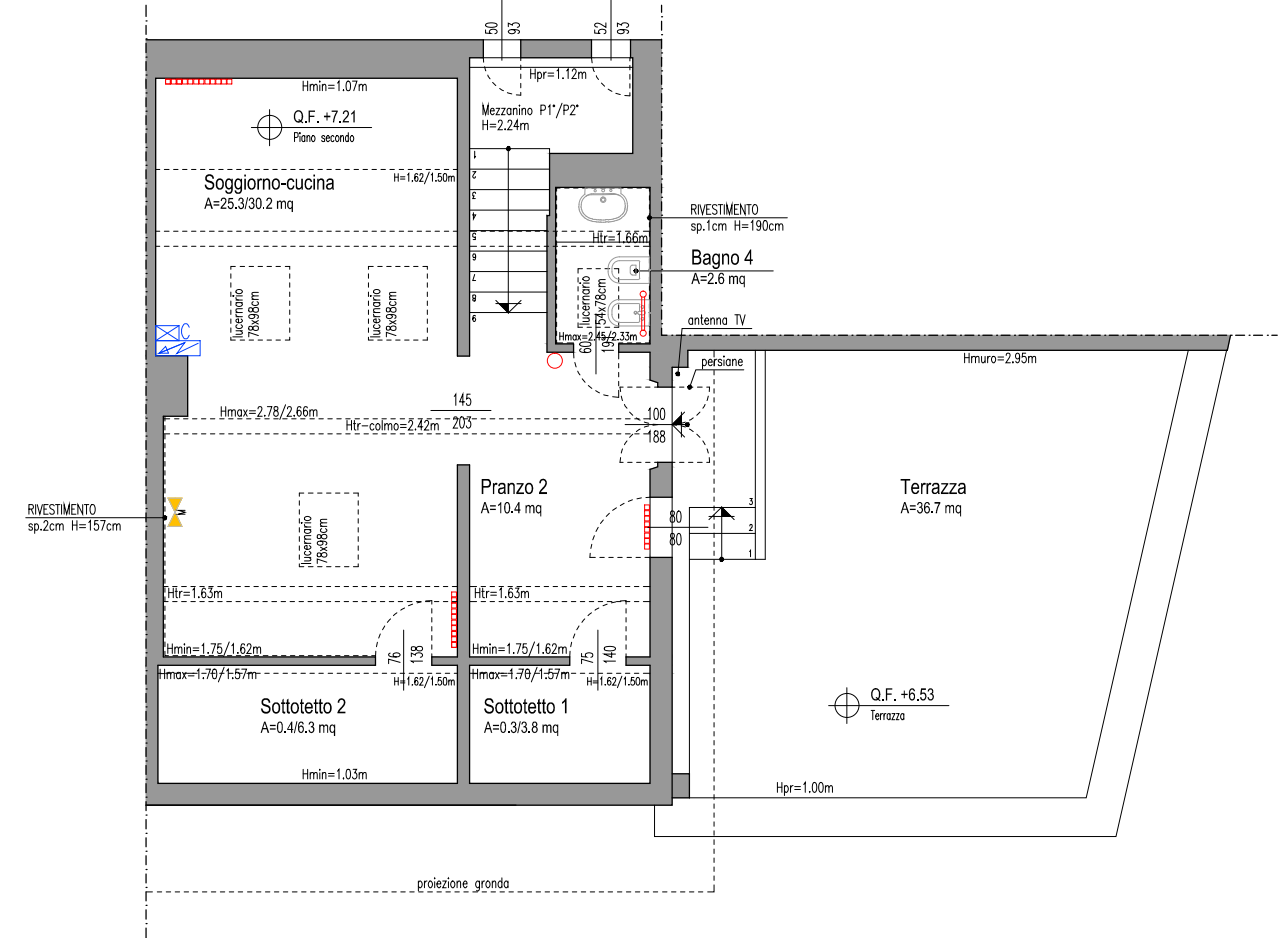
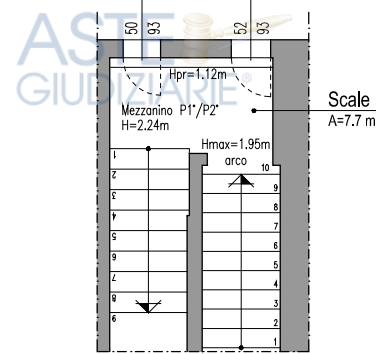
## LEGENDA

|                          |               |                    |                         |
|--------------------------|---------------|--------------------|-------------------------|
| Hpr = Altezza parapetto  | ○ Termostato  | ☒ Lavatrice        | ☒ GAS Contatore gas     |
| Hst = Altezza sottotrave | ▬ Radiatore   | ☒ Quadro elettrico | ☒ ACQUA Contatore acqua |
| --- Inferriata fissa     | ☒ Termoarredo | ☒ VC Videocitofono | ☒ LUCE Contatore luce   |
| --- Avvolgibile          | ☒ Caldaia     | ☒ Rubinetto gas    | ☒ Ingresso u.i.         |

LE MISURE DELLE SUPERFICI (A) SONO RIFERITE AL CALPESTABILE  
 LE MISURE RIPORTATE SUGLI INFISSI INTERNI (base x altezza) RAPPRESENTANO LE DIMENSIONI UTILI DEL PASSAGGIO.  
 LE MISURE RIPORTATE SUGLI INFISSI ESTERNI (base x altezza) RAPPRESENTANO LE DIMENSIONI DELL'IMBOTTE.  
 LE AREE A SONO ESPRESSE IN mq (metri quadri) E LE ALTEZZE H SONO ESPRESSE IN m (metri).



Piano Primo



Piano Secondo





**ALLEGATO 39 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – ABITAZIONE -  
PART. 123 SUB. 504**

(52 pagine A4)





Foto 1: vista satellitare del fabbricato Particella 123



Foto 2: vista satellitare del fabbricato Particella 123



Foto 3: Via Della Robbia – facciata principale



Foto 4: Via Della Robbia – facciata principale – ingresso principale civico n.17





Foto 5: Via Della Robbia – facciata principale – balcone 1



Foto 6: Via Della Robbia – facciata principale ristrutturata





Foto 7: Via Della Robbia – civico n.19 – accesso condominiale



Foto 8: Resede carrabile (Sub.514) – resede laterale ed accesso al civico n.19/3





Foto 9: Resede carrabile (Sub.514) – resede laterale ed accesso al civico n.19/3



Foto 10: piano secondo – resede laterale



Foto 11: piano secondo – soggiorno/cucina



Foto 12: piano secondo – soggiorno/cucina



Foto 13: piano secondo – soggiorno/cucina



Foto 14: piano secondo – soggiorno/cucina





Foto 15: piano secondo – soggiorno/cucina – rubinetto gas



Foto 16: piano secondo – soggiorno/cucina



Foto 17: piano secondo – soggiorno/cucina – sottotetto 2



Foto 18: piano secondo – soggiorno/cucina





Foto 19: piano secondo – sala pranzo 2



Foto 20: piano secondo – sala pranzo 2



Foto 21: piano secondo – sala pranzo 2 – sottotetto 1



Foto 22: piano secondo – sala pranzo 2





Foto 23: piano secondo – terrazza



Foto 24: piano secondo – terrazza



Foto 25: piano secondo – terrazza



Foto 26: piano secondo – terrazza



Foto 27: piano secondo – terrazza – vista Fiume Bosenzio



Foto 28: piano secondo – bagno 4



Foto 29: piano secondo – scale



Foto 30: piano mezzanino primo/secondo – scale





Foto 31: piano mezzanino primo/secondo – scale e citofono appartamento P1°



Foto 32: piano primo – disimpegno 4 e ingresso appartamento P1°



Foto 33: piano primo – ingresso appartamento P1°



Foto 34: piano primo – disimpegno 4



Foto 35: piano primo – balcone 1



Foto 36: piano primo – balcone 1 – vista lato fiume



Foto 37: piano primo – balcone 1 – vista lato Viale Montegrappa



Foto 38: piano primo – disimpegno 4 – accesso disimpegno 5



Foto 39: piano primo – camera 2



Foto 40: piano primo – camera 2





Foto 41: piano primo – bagno 3



Foto 42: piano primo – bagno 3



Foto 43: piano primo – camera 3



Foto 44: piano primo – camera 3



Foto 45: piano primo – camera 3



Foto 46: piano primo – balcone 2



Foto 47: piano primo – balcone 2 – vista su resede tergale



Foto 48: scala tra piano primo e piano terra



Foto 49: piano terra – disimpegno 1 – scala



Foto 50: piano terra – disimpegno 1 – accesso ingresso notte



Foto 51: piano terra – disimpegno 2



Foto 52: piano terra – bagno 1



Foto 53: piano terra – bagno 1



Foto 54: piano terra – bagno 1 e sottoscala



Foto 55: piano terra – sottoscala



Foto 56: piano terra – camera 1



Foto 57: piano terra – camera 1



Foto 58: piano terra – camera 1



Foto 59: piano terra – camera 1



Foto 60: piano terra – guardaroba





Foto 61 piano terra – guardaroba

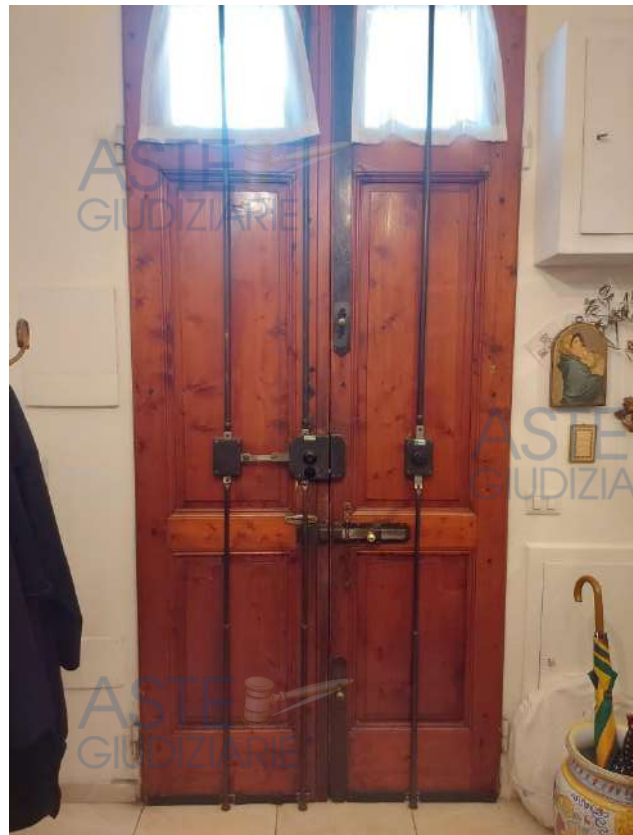


Foto 62: piano terra – Ingresso 1 – portone ingresso principale



Foto 63: piano terra – Ingresso 1 – contatore luce



Foto 64: piano terra – Ingresso 1 – contatori gas e acqua



Foto 65: piano terra – salotto



Foto 66: piano terra – salotto



Foto 67: piano terra – salotto



Foto 68: piano terra – salotto



Foto 69: piano terra – salotto – soffitto



Foto 70: piano terra – bagno 2



Foto 71: piano terra – bagno 2



Foto 72: piano terra – sala pranzo 1



Foto 73: piano terra – sala pranzo 1



Foto 74: piano terra – sala pranzo 1





Foto 75: piano terra – sala pranzo 1

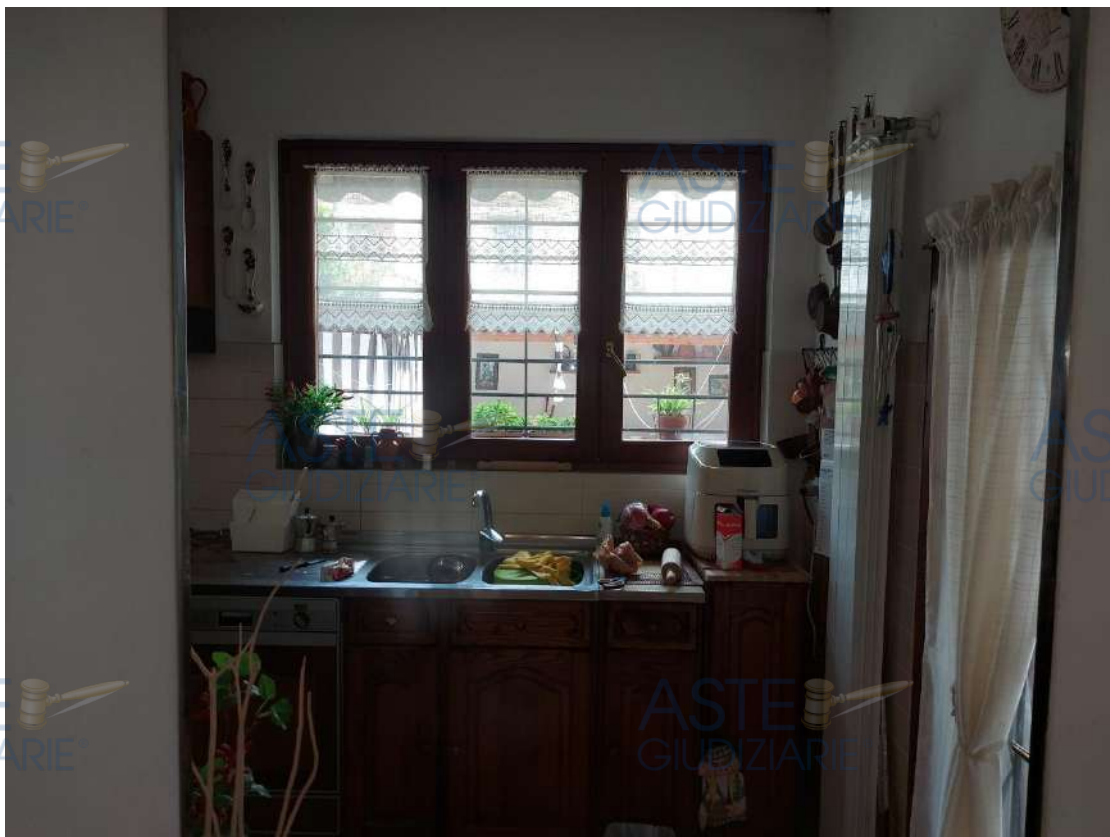


Foto 76: piano terra – cucinotto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

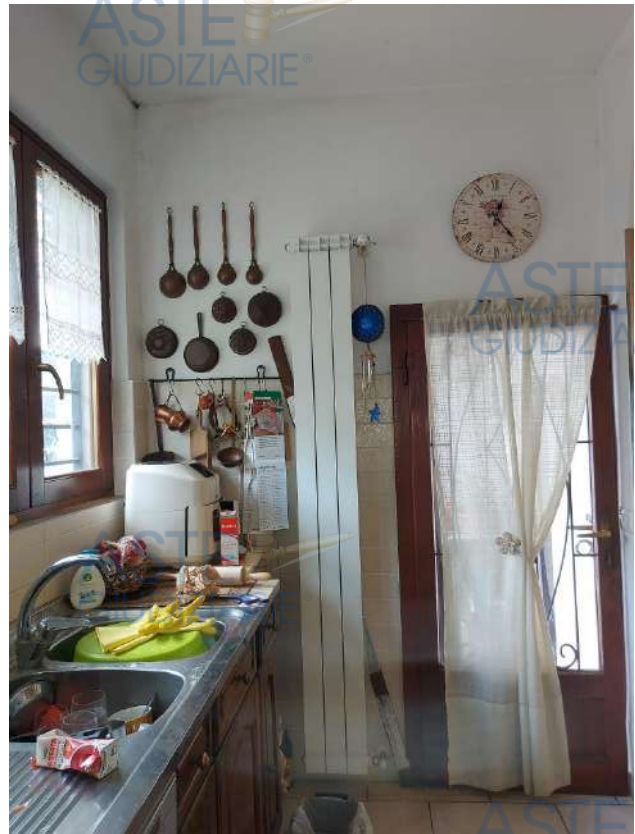


Foto 77: piano terra – cucinotto

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 78: piano terra – resede tergale – accesso cucinotto e cantina

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Foto 79: piano terra – disimpegno 3 - pilozzo



Foto 80: piano terra – disimpegno 3 – finestra bagno 2 e caldaia





Foto 81: piano terra – disimpegno 3 e scale di accesso alla cantina



Foto 82: piano interrato - cantina



Foto 83: piano interrato - cantina



Foto 84: piano terra – resede tergale



Foto 85: piano terra – resede tergale



Foto 86: piano terra – resede tergale – finestra cucinotto



Foto 87: piano terra – resede tergale – balcone 2



Foto 88: piano terra – resede tergale – pergola



Foto 89: piano terra – resede tergal – pergola



Foto 90: piano terra – resede tergal



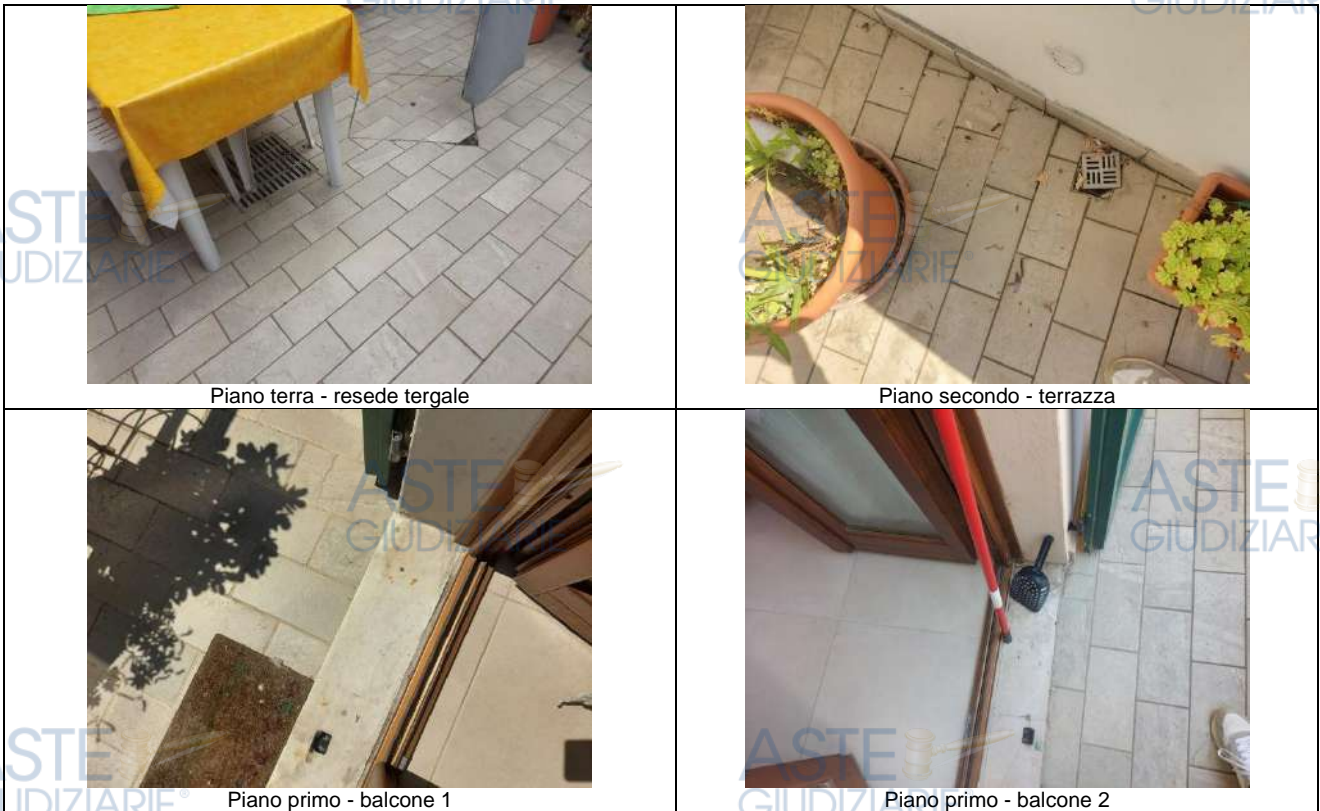
Scale piano interrato/terra

Scalette terrazza piano secondo

Scale piano terra/primo

Scale piano primo/secondo

Foto 91: Scale interne ed esterne



Piano terra - resede tergal

Piano secondo - terrazza

Piano primo - balcone 1

Piano primo - balcone 2

Foto 92: Pavimenti esterni



Piano terra - cucinotto

Piano terra - bagno 1

Piano secondo - bagno 4 / pranzo

Piano terra - bagno 2

Piano terra - disimpegno 1 (giunto)

Piano interrato - cantina

**Foto 93: Pavimenti interni**



Piano secondo – pranzo 2

Piano secondo – soggiorno/cucina

**Foto 94: Solai di copertura**



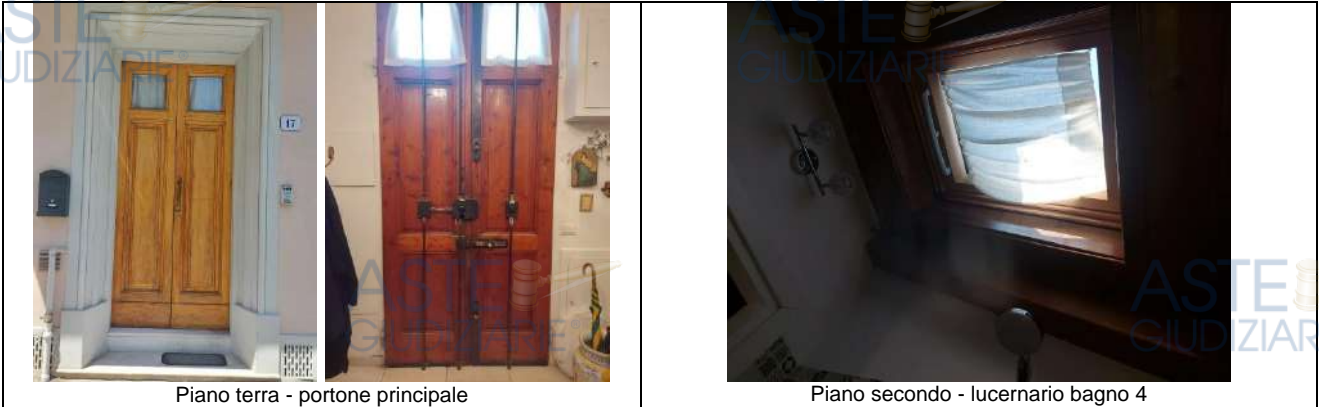


Foto 95: Rivestimenti bagni, cucina e cucinotto



Foto 96: Finiture interne ed esterne





Piano terra - portone principale



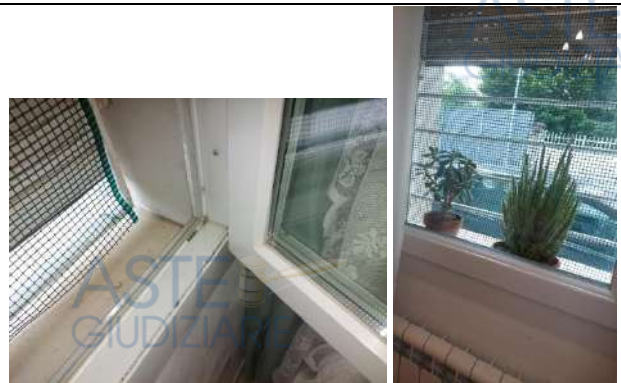
Piano secondo - lucernario bagno 4



Piano terra - porta cucinotto



Piano primo - portoncino blindato



Piano terra - finestra guardaroba



Foto 97: Infissi esterni



Foto 98: Infissi interni



Piano primo – quadro elettrico

Piano terra – quadro elettrico

Foto 99: Impianto elettrico



Foto 100: Impianto termico



Foto 101: Stato di conservazione



Piano terra – macchie di umido camera 1



Piano terra – macchie di umido camera 1



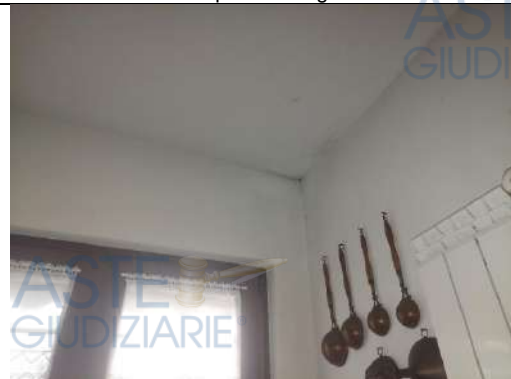
Piano terra – macchie di umido pranzo 1



Piano primo – bagno 3



Piano terra – macchie di umido cucinotto



Piano terra – macchie di umido cucinotto



Piano primo – balcone 1



Piano terra – resede tergaie

**Foto 102: Stato di conservazione**



**ALLEGATO 40 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – POSTI AUTO  
SCOPERTI - PART. 123 SUBB. 508, 509, 510**



(6 pagine A4)





Foto 1: vista satellitare dei posti auto Particella 123



Foto 2: vista satellitare dei posti auto Particella 123



Foto 3: Via Della Robbia – accesso carrabile dal civico n.21



Foto 4: Via Della Robbia – accesso carrabile dal civico n.21 – cancello automatico



Foto 5: Via Della Robbia – accesso carrabile dal civico n.21 -



Foto 6: Vista dalla pista ciclabile - resede carrabile





Foto 7: Vista dalla pista ciclabile - resede carrabile – Posto Sub.508



Foto 8: Resede carrabile – Posto Sub.508





Foto 9: Resede carrabile – Posto Sub.509



Foto 10: Resede carrabile – accesso dal civico n.21



Foto 11: Vista dalla pista ciclabile - resede carrabile



Foto 12: Vista dalla pista ciclabile - resede carrabile - Posto Sub.510