

TRIBUNALE DI PRATO

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G. 26/2025

udienza del 23/10/2025 ore 11:00

a carico di [REDACTED]

Procedente: CONDOMINIO [REDACTED] PRATO

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Enrico Capanna**

Custode: IS.VEG. s.r.l. Prato

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Geom. Giovanni Santi, nato a Firenze il 4 novembre 1968, con studio in Prato Via Evaristo Gherardi n.c. 2, tel. 0574/693256, email: studio@gometragiovannisanti.it, PEC: giovanni.santi1@geopec.it iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Prato al n° 292, nominato in data 27/05/2025 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Enrico Capanna con notificazione di cancelleria PEC del 27/05/2025, quale esperto nella procedura esecutiva sopradescritta, veniva incaricato di espletare il seguente incarico:

- 1) **verificare**, prima di ogni altra attività, la **completezza** della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2) ove non presenti in atti, **acquisire** certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di

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

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

4) **acquisire** visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

5) **identificare** i diritti e i beni pignorati; **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a)

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), **descrivere** l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;

7) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'**aggiornamento** del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di

idonea planimetria del bene, alla sua **correzione o redazione** ed all'**accatastamento** delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;

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

9) **indicare** la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

11) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

12) se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, **indicare** i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia **comodamente divisibile** in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. Procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

-se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la

congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.;

-se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;

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

*14) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali **vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (difformità urbanistico-catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);*

*15) accertare l'esistenza di **vincoli o oneri di natura condominiale** (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato);*

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

17) **determinare il valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio).

Premesso quanto sopra e svolti tutti gli accertamenti necessari al fine di rispondere ai suddetti quesiti, il sottoscritto redige la seguente relazione, precisando di aver descritto il bene oggetto della presente consulenza, in un unico lotto come di seguito specificato.

Il sottoscritto Geom. SANTI GIOVANNI, seguendo le procedure di rito, fissava il sopralluogo all'immobile per il giorno 24 giugno 2025 ore 9:30, come da verbale allegato.

INDICE RISPOSTE AI QUESITI (Collegamento ipertestuale)

Quesito 1) da pagina 8 a pagina 9

Quesito 2) da pagina 9 a pagina 11

Quesito 3) da pagina 11 a pagina 12

Quesito 4) da pagina 12 a pagina 13

Quesito 5) da pagina 13 a pagina 13

Quesito 6) da pagina 14 a pagina 19

Quesito 7) da pagina 19 a pagina 19

Quesito 8) da pagina 19 a pagina 19

Quesito 9) da pagina 19 a pagina 21

Quesito 10) da pagina 21 a pagina 21

Quesito 11) da pagina 21 a pagina 21

Quesito 12) da pagina 21 a pagina 21

Quesito 13) da pagina 21 a pagina 23

Quesito 14) da pagina 23 a pagina 27

Quesito 15) da pagina 27 a pagina 28

Quesito 16) da pagina 28 a pagina 28

Quesito 17) da pagina 29 a pagina 31

LOTTO UNICO

RISPOSTA AL QUESITO 1 – Verifica documentazione

Il sottoscritto ha preso visione ed ha esaminato i documenti ed atti presenti nel fascicolo della esecuzione immobiliare; sono presenti **a)** certificato ipotecario ventennale, **b)** certificati storici catastali, **c)** Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Prato su istanza della parte procedente, **d)** Nota di Trascrizione del Verbale di pignoramento immobili, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, servizio pubblicità immobiliare, n.

4153 del Registro generale e n°2970 di Registro particolare del 11/04/2025, **e)** titolo di provenienza atto Notaio Bruno Morgigni di Prato del 18/07/2014 Repertorio n. 81743 Raccolta n. 14163, **f)** Istanza di vendita in espropriazione immobiliare, **g)** Decreto ingiuntivo, **h)** atto di precetto.

RISPOSTA AL QUESITO 2 – Accertamento della proprietà e provenienza – stato civile

Aggiornamento Ispezioni Ipotecarie Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare del 04/06/2025.

La quota dell'intero in piena proprietà delle unità immobiliari di seguito descritte risulta pervenuta all'esecutata, signora [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] con atto di compravendita del 18/07/2014 Repertorio n.

81743 Raccolta n. 14163 ai rogiti del Notaio Bruno Morgigni di Prato **TRASCRIZIONE Registro Particolare n. 4589 – Registro Generale n. 6486 del 21/07/2014.**

Si osserva che nella suddetta nota di trascrizione risultano erroneamente indicati tra gli identificativi delle parti comuni anche le particelle 356 e 357 del foglio di mappa 37 cedute al Comune di Prato nell'anno 1999 - Trascrizione Registro Particolare n.3835 Registro generale n.6863 del 10/06/1999.

A margine della Nota di trascrizione R.P. 4589 del 21/07/2014 risulta **ANNOTAZIONE registro Particolare n.1422 Registro Generale n. 9154 del 13/08/2020** -atto giudiziario Tribunale di Prato del 27/07/2020 Numero di Repertorio 379/2020 -INEFFICACIA PARZIALE gravante sul solo appartamento distinto nel foglio di mappa 37 particella 355 subalterno 28 di seguito descritto al

Cespite "A".

Precedentemente le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione risultano pervenute al signor [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] e dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Bruno Morgigni di Prato del 12/12/2006 Repertorio n. 71621 Raccolta n. 8642 **TRASCRIZIONE Registro Particolare n. 10162 – Registro Generale n. 19938 del 13/12/2006.**

Si osserva che nella suddetta nota di trascrizione risultano erroneamente indicati tra gli identificativi delle parti comuni anche le particelle 356 e 357 del foglio di mappa 37 cedute al Comune di Prato nell'anno 1999 - Trascrizione Registro Particolare n.3835 Registro generale n.6863 del 10/06/1999.

Ai fini storici si precisa che la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto risulta pervenuta ai signori [REDACTED] e [REDACTED] e la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà risulta pervenuta alla signora [REDACTED] dalla "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] con atto di assegnazioni di alloggi sociali ai rogiti del Notaio Giancarlo Lo Schiavo di Prato del 26/03/1998 Repertorio n. 11196 Raccolta n. 6939 **TRASCRIZIONE Registro Particolare n. 2429 – Registro Generale n. 3752 del 16/04/1998.**

È verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Si precisa che dalla consultazione del certificato anagrafico di Stato Civile

rilasciato in data 03/06/2025, la signora [REDACTED] sopra generalizzata, risulta di stato libero.

RISPOSTA AL QUESITO 3 – Ispezioni ipotecarie-iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sui beni immobili di seguito descritti, alla data delle ispezioni ipotecarie del 04/06/2025, risultano i seguenti gravami.

■ **ISCRIZIONE Registro Particolare n. 5385 - Registro Generale n. 19939 del 13/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario** – Atto Notaio Bruno Morgigni di Prato del 12/12/2006 Repertorio n. 71622/8643 per complessivi € 380.000,00 di cui € 190.000,00 di Capitale, € 190.000,00 di spese, Tasso interesse annuo 5,22 % Durata 20 anni, a favore di “CARIPRATO – CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A.” con sede a Prato (PO) C.F. 00515340974 gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui beni immobili oggetto della presente esecuzione di seguito descritti ai cespiti “A” e “B” – soggetto contro [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED].

■ **ISCRIZIONE Registro Particolare n. 185 - Registro Generale n. 1444 del 17/02/2014 IPOTECA GIUDIZIALE – SENTENZA DI CONDANNA** – Atto Giudiziario Tribunale di Prato del 08/03/2013 Repertorio n. 484 per complessivi € 9.000,00 di cui € 2.500,00 di Capitale, € 187,50 di Interessi, € 6.312,50 di spese a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui beni immobili oggetto della presente esecuzione di seguito descritti ai cespiti “A” e “B” – soggetto contro [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

■ **ANNOTAZIONE Registro Particolare n. 1422 - Registro Generale n. 9154 del 13/08/2020 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE** registro particolare n.4589 del 21/07/2014 – **INEFFICACIA PARZIALE** – Atto Giudiziario Tribunale di Prato del 27/07/2020 Repertorio n. 379/2020 soggetti a favore [REDACTED] nata in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] gravante sull'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 37 particella 355 subalterno 28 – soggetto contro [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED].

■ **ISCRIZIONE Registro Particolare n. 562 - Registro Generale n. 3250 del 22/03/2023 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** – Atto Giudiziario Giudice di Pace di Prato del 15/06/2021 Repertorio n. 1835 per complessivi € 7.000,00 di cui € 4.290,20 di Capitale, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED] gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui beni immobili oggetto della presente esecuzione di seguito descritti ai cespiti "A" e "B" – soggetto contro [REDACTED] nata in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED].

■ **TRASCRIZIONE Registro Particolare n. 2970 - Registro Generale n. 4153 del 11/04/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Atto Giudiziario Unep Prato del 11/04/2025 Repertorio n. 962, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED] gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui beni immobili oggetto della presente esecuzione di seguito descritti ai cespiti "A" e "B" – soggetto contro [REDACTED] nata in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED].

RISPOSTA AL QUESITO 4 – Attestazione identificativi catastali

I beni oggetto della presente, alla data delle ispezioni catastali del 28/05/2025, risultano distinti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi:

CESPITE "A" (Appartamento)

- Foglio di mappa **37** particella **355** subalterno **28**

CESPITE "B" (Autorimessa)

- Foglio di mappa **37** particella **355** subalterno **56**

RISPOSTA AL QUESITO 5 – identificazione diritti e beni- conformità dei dati
indicati nel Pignoramento

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ubicato nel Comune di Prato Via Attilio Cerutti n.17 piano secondo interno 8 distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, catasto fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa **37** particella **355** subalterno **28** e diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa ubicata nel Comune di Prato Via Galileo Galilei n.13/R piano primo interrato distinta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, catasto fabbricati del Comune di Prato nel Foglio di mappa **37** particella **355** subalterno **56**.

Gli indirizzi, i numeri civici e gli identificativi catastali corrispondono a quelli contenuti nell'atto di Pignoramento e nella sua trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato - Territorio, servizio pubblicità immobiliare. Il numero d'interno ed i confini non vengono indicati. Il piano viene indicato nel solo atto di pignoramento e per il solo appartamento.

Si osserva inoltre la mancata indicazione del luogo e data di nascita dell'esecutata [REDACTED] nel solo atto di pignoramento; detti dati nella nota di trascrizione risultano indicati.

RISPOSTA AL QUESITO 6 – Descrizione dell’immobile

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un fabbricato condominiale di più ampia consistenza, disposto su sette piani fuori terra oltre due piani interrati, ubicato nel Comune di Prato (PO), Via Attilio Cerutti e precisamente:

CESPITE “A”

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato sopra descritto (Edificio A1), avente accesso dal numero civico 17 della Via Attilio Cerutti tramite vano scala condominiale (Scala B) e precisamente trattasi del secondo appartamento a sinistra per chi accede a detto piano dalle scale condominiali, contraddistinto dal numero interno 8. Composto internamente da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio e terrazzo.

L’abitazione ha caratteristiche e rifiniture di tipo economico. La pavimentazione ed i rivestimenti della cucina e del bagno sono costituiti da piastrelle di monocottura/gres o simili, ad eccezione della camera che ha pavimentazione in parquet; il battiscopa è di legno, le pareti e soffitti hanno la finitura in tinteggiatura. La pavimentazione del terrazzo è in piastrelle di monocottura/gres o simili. L’appartamento è dotato di videocitofono, il portoncino d’ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato di non particolare pregio; gli infissi esterni sono di legno con vetro camera e dotati di avvolgibili di plastica. L’unità immobiliare è dotata d’impianto di riscaldamento singolo anche per la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia installata nel terrazzo, i radiatori sono in alluminio.

Le facciate dell’edificio condominiale hanno finitura ad intonaco e tinteggiatura di colore chiaro. Il giorno del sopralluogo erano presenti ponteggi per intervento di

manutenzione delle facciate. Il fabbricato è dotato di ascensore.

Il sottoscritto ha compiuto, nei limiti delle proprie competenze, un'analisi visiva degli impianti delle unità immobiliari sopra descritte, riscontrando alla data del sopralluogo quanto segue:

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. La dichiarazione di conformità dell'impianto redatta in data 11/11/1996 dall'impresa [REDACTED] con sede in Prato risulta allegata alla certificazione di abitabilità P.G. 44865 rilasciata il 2/06/1998 .

Impianto di riscaldamento-acqua calda sanitaria

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale posizionata nel terrazzo, per la produzione anche di acqua calda sanitaria (caldaia sostituita in data 5/11/2019). All'interno dell'abitazione sono presenti elementi radianti in alluminio. La dichiarazione di conformità dell'installazione della caldaia (fornita dall'occupante dell'immobile il giorno del sopralluogo), risulta redatta in data 5/11/2019 dalla ditta [REDACTED] con sede a Prato.

Impianto Gas

L'unità immobiliare è dotata di impianto a gas. La dichiarazione di conformità dell'impianto redatta in data 30/09/1996 dall'impresa [REDACTED] con sede in Prato risulta allegata alla certificazione di abitabilità P.G. 44865 rilasciata il 2/06/1998 .

Relativamente all'allontanamento dei prodotti della combustione, nonché di odori e vapori prodotti dalla cottura, si osserva che il giorno del sopralluogo, non risultava presente la tubazione di collegamento dall'apparecchio di cottura al foro

presente in parete; il fabbricato non risulta dotato di canna di esalazione che si prolunga oltre la falda della copertura.

Lo stato di manutenzione generale è normale.

Confini appartamento: parti condominiali, prop. [REDACTED], prop. [REDACTED], s.s.a.

CESPITE "B"

Autorimessa posta al piano primo interrato del fabbricato sopra descritto, avente accesso da rampa carrabile contraddistinta dal civico n. 13/R del Viale G. Galilei e precisamente trattasi della seconda autorimessa a sinistra per chi accede alla corsia di manovra a detto piano e gira a sinistra. Al piano interrato si accede anche tramite scala esterna e ulteriore rampa carrabile posta in fregio alla via Giovan Battista Mazzoni n.8/A.

La porta di accesso all'unità immobiliare è in metallo del tipo basculante. Le pareti e i soffitti hanno la finitura in tinteggiatura, la pavimentazione interna è in cemento. Si rilevano porzioni della finitura/tinteggiatura, in fase di distacco in prossimità della parete tergale perimetrale.

Lo stato di manutenzione generale è normale.

Confini garage: parti condominiali, prop. [REDACTED], prop. [REDACTED], s.s.a.

Si espone il calcolo della superficie utile per ogni ambiente che è riportato nella tabella che segue.

N. Locale	Altezza (ml)	Destinazione	Piano	Sup. netta (Mq)
1	2,66	Soggiorno/pranzo con angolo cottura	2°	21,56
2	2,66	Disimpegno	2°	2,13
3	2,67	Camera	2°	16,97
4	2,67	Bagno	2°	4,72
5	2,62	Ripostiglio	2°	1,89
	2,50	Autorimessa	S1	15,15

Descrizione catastale

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Prato, i beni sopra descritti alla data delle ispezioni catastali del 28/05/2025, risultano distinti come segue:

CESPITE "A" (Appartamento)

➤ Foglio di mappa **37** particella **355** subalterno **28**
Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale mq. 62 - Totale escluse aree scoperte mq. 57, Rendita € 397,67.

Il suddetto classamento e identificazione deriva da denuncia prot. n. 41827 del 29/05/1996 in atti dal 24/03/1998.

La planimetria catastale è conforme all'attuale stato dei luoghi.

CESPITE "B" (Autorimessa)

➤ Foglio di mappa **37** particella **355** subalterno **56**

Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq. 15, Superficie catastale mq. 15, Rendita € 113,88.

Il suddetto classamento e identificazione deriva da denuncia prot. n. 41854 del 29/05/1996 in atti dal 24/03/1998.

Si osserva che nella visura catastale risulta erroneamente indicato l'indirizzo viale Galileo Galilei n.8/A; al piano interrato si accede da rampa carrabile distinta dal civico n. 13/R di Viale Galileo Galilei e da rampa carrabile distinta dal civico 8/A di via Giovan Battista Mazzoni.

La planimetria catastale è conforme all'attuale stato dei luoghi.

Beni comuni non censibili

➤ Foglio di mappa **37** particella **355** subalterno **20** (bene comune non censibile dal sub. 1 al sub. 19 e dal sub. 45 al sub. 86 – atrio ingresso e

vano scale, ascensore e locale macchina, disimpegni scale);

- Foglio di mappa **37** particella **355** subalterno **44** (bene comune non censibile dal sub. 21 al sub. 43 e dal sub. 45 al sub. 86 – atrio ingresso e vano scale, ascensore e locale macchina, disimpegni scale);
- Foglio di mappa **37** particella **355** subalterno **87** (bene comune non censibile dal sub. 1 al sub. 19 e dal sub. 21 al sub. 43 – locale autoclave);
- Foglio di mappa **37** particella **355** subalterno **88** (bene comune non censibile dal sub. 1 al sub. 19, dal sub. 21 al sub. 43 e dal sub. 45 al sub. 86 – resedi, porticati, camminamenti condominiali al p. terreno e interrati, nonché rampe di accesso ai piani interrati e relative corsie di scorrimento).

Il tutto come risulta dall'elaborato planimetrico presente in banca dati prot. 41884 del 29/05/1996.

Si precisa che i suddetti identificativi risultano erroneamente classati in categoria F/4 (unità in corso di definizione) relativamente ai subalterni 20-44-87, ed in categoria F/1 (area urbana) relativamente al subalterno 88; per il ripristino del classamento a bene comune non censibile (classamento attribuito fino alla data del 14/09/2009), dovrà essere presentata istanza di correzione in bollo sottoscritta da tutti i titolari aventi diritto e/o dall'amministratore del condominio con delibera assemblea condominiale.

Beni in comproprietà

Quota di comproprietà in ragione di legge sull'area urbana destinata a viabilità interna privata di uso pubblico

- Foglio di mappa **37** particella **358** Categoria F/1 (area urbana) di mq 2335;

il tutto come risulta dai titoli di provenienza.

Si precisa che il suddetto identificativo non risulta intestato pro quota all'esecutata e l'intestazione presente in banca dati è parziale. Per la correzione dell'intestazione catastale, dovrà essere presentata istanza di correzione in bollo completa di tutti i passaggi di proprietà e relative quote.

Il presumibile costo (pro-quota) da sostenere per la rettifica del numero civico indicato nella visura catastale dell'autorimessa e per la rettifica dei classamenti e dell'intestazione catastale degli identificativi delle parti comuni sopra indicate, compreso eventuale stipula di atti notarili ricognitivi, può ritenersi in circa € 3.200,00

RISPOSTA AL QUESITO 7 – Aggiornamento catastale

Il sottoscritto ha ritenuto di non procedere all'aggiornamento catastale dei beni oggetto di esecuzione, in quanto le planimetrie catastali sono conformi all'attuale stato dei luoghi.

RISPOSTA AL QUESITO 8 – Strumento Urbanistico Comunale

Nel Piano Operativo Comunale l'edificio, di cui le unità immobiliari sopra descritte ne costituiscono porzione, ricade in zona omogenea B, UTOE 4a, Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale TR.4 disciplinato dall'art. 75 delle Norme tecniche di attuazione.

Si osserva inoltre, che in seguito all'approvazione del Piano Strutturale del Comune di Prato, l'edificio sopra descritto ricade in area soggetta a rischio archeologico.

RISPOSTA AL QUESITO 9 – Situazione urbanistica, conformità

Per l'accertamento della conformità urbanistica dei sopradescritti beni immobili il sottoscritto ha compiuto ricerche presso il portale e l'archivio del Comune di

Prato, rilevando quanto segue:

L'intero fabbricato, di cui le unità immobiliare sopra descritte ne costituiscono porzione è stato edificato in forza di Concessione Edilizia P.G. n. 35311 P.E. n. 1097/1989 rilasciata in data 15/04/1993 e ritirata in data 22/04/1993 in esito alla domanda presentata in data **28/07/1989** per "*costruzione di edificio per civile abitazione*"

Successivamente il fabbricato sopradescritto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia P.G. n. 40262 P.E. n. 652/1993 rilasciata in data 10/02/1994 e ritirata in data 16/02/1994 in esito alla domanda presentata in data **07/08/1993** per *variante in corso d'opera alla C.E. P.E. n. 1097/1989*;
- Voltura di Concessione Edilizia rilasciata in data 21/07/1995 e ritirata in data 21/09/1995 in esito alla domanda presentata in data **21/07/1994 P.G. n°33042**;
- Concessione Edilizia P.G. n. 2758 P.E. n. 28/1995 rilasciata in data 26/07/1995 e ritirata in data 29/07/1995 in esito alla domanda presentata in data **19/01/1995** per *variante in corso d'opera alla C.E. P.E. n. 1097/1989*;
- Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85 (alla C.E. P.E. n. 1097/1989 e successive varianti P.E. n. 652/1993 e P.E. n. 28/1995) presentata in data **01/08/1996 P.G. n. 44385 P.E. n. 596/1996 approvata in data 6/02/1997**;
- Certificato di abitabilità P.G. n. 44865 rilasciato in data 02/06/1998 in esito alla richiesta presentata in data **11/06/1997**. In riferimento al suddetto certificato di abitabilità, si evidenzia l'esclusione indicata nel documento rilasciato, ovvero <<...che l'immobile così come sopra individuato è abitabile

ad eccezione dell'appartamento posto al sesto piano, con accesso dal nc. 17, catastalmente individuato nel foglio di mappa n. 37 particella n. 355, sub. 43.>>;

Dal confronto eseguito tra l'attuale stato dei luoghi ed il grafico a corredo della Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85 P.E. n. 596/1996, si evidenzia lieve difformità dell'altezza interna dell'abitazione rientrante nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis della L. 105/2024 .

Lo stato attuale di fatto dell'autorimessa è conforme all'ultimo grafico rappresentativo dell'unità immobiliare a corredo della variante sopra indicata.

Non risultano vincoli o condizioni che rendono i beni immobili oggetto della presente, non commerciabili, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

RISPOSTA AL QUESITO 10 - Attestato di prestazione energetica

L'appartamento non risulta dotato di attestato di prestazione energetica ai sensi del D.lgs. 192/005 e successive modifiche ed integrazioni.

RISPOSTA AL QUESITO 11 - Formazione lotti

I beni oggetto della presente stima possono essere venduti in un unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO 12 – Indicazione comproprietari

I beni oggetto della presente stima sono pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO 13 - Occupazione dei beni

I beni sopra descritti risultano occupati dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], il tutto come da verbale di sopralluogo allegato. La signora [REDACTED], come da dichiarazioni fornite il giorno del sopralluogo dal sig. [REDACTED], non abita presso

detto immobile.

Il sottoscritto ha proceduto a richiedere in data 03/06/2025 all'Agenzia delle Entrate di Prato la sussistenza di contratti di locazione/comodato inerenti i beni sopra descritti. Con comunicazione P.E.C. ricevuta in data 17/06/2025 Prot. 45526 il funzionario comunicava al sottoscritto <<Si comunica, in riferimento all'esecuzione immobiliare in oggetto e alla relativa istanza presentata avente ns prot. 41476 del 3/06/2025, che per l'immobile elencato intestato a [REDACTED], c.f. [REDACTED], le interrogazioni del database A.T. hanno evidenziato il contratto preliminare 2014_TZ6_3_5407 che si allega alla presente nota.>>. Detto contratto preliminare di compravendita, stipulato in data 06/10/2014 tra il signor [REDACTED] e la signora [REDACTED], riporta all'interno che la stipula del contratto definitivo di compravendita dovrà effettuarsi entro e non oltre la data del 31 luglio 2019, il tutto come da allegato.

Il sottoscritto ha proceduto inoltre a richiedere in data 3/06/2025 alla Questura di Prato, la sussistenza di comunicazioni di cessioni di fabbricato e dichiarazioni di ospitalità inerenti i beni sopra descritti. Con comunicazione P.E.C. ricevuta in data 3/06/2025 l'ispettore responsabile II Sezione "permessi e carte di soggiorno" della Questura di Prato comunicava al sottoscritto <<...posto che la signora [REDACTED] è cittadina UE, le rappresento che presso l'ufficio immigrazione confluiscono soltanto le "dichiarazioni di ospitalità" redatte a favore di cittadini extracomunitari.>>, il tutto come da allegato.

Dalla consultazione dei certificati anagrafici richiesti al Comune di Prato, allegati alla presente, è emerso quanto segue:

- Nel Certificato di residenza storico dell'esecutata rilasciato in data 3/06/2025 risulta che l'esecutata è iscritta in APR il 04/08/2014 per

IMMIGRAZ. DA ESTERO da [REDACTED] – RRR. Residente in Via Attilio

Cerutti n. 17 dal 04/08/2014 a oggi.

- Nel Certificato di stato di famiglia richiesto per l'abitazione oggetto di procedura e rilasciato in data 3/06/2025 è emerso che all'indirizzo Via Attilio Cerutti n. 17 interno 8 risulta iscritta la seguente famiglia:

[REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED].

- Nel Certificato di residenza storico dell'occupante signor [REDACTED] [REDACTED] rilasciato in data 3/06/2025, risulta che quest'ultimo è iscritto in APR il 04/09/1973 per IMMIGRAZIONE da [REDACTED] ([REDACTED]). Residente in Via Attilio Cerutti n. 17 dal 16/01/2006 a oggi.

RISPOSTA AL QUESITO 14 – Vincoli, oneri giuridici.

Il sottoscritto non ha individuato l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge.

Il sottoscritto ha individuato il diritto d'uso pubblico sui percorsi viari e pedonali interni al lotto edificabile individuati dalla particella 358 del foglio di mappa 37 derivanti dai seguenti atti d'obbligo edilizio:

- Atto d'obbligo ai rogiti del Notaio Riccardo Sordi di Prato del 08/02/1993 Repertorio n. 19759, Fascicolo n. 10023 registrato a Prato in data 15/02/1993 al n. 758 a favore di "COMUNE DI PRATO" contro "[REDACTED]" con sede a [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED] - **TRASCRIZIONE Registro Particolare n. 796 - Registro Generale n. 1151 del 16/02/1993** e successivo Atto d'obbligo integrativo ai rogiti del Notaio Riccardo Sordi di Prato del 29/03/1993 Repertorio

n.20066 Fascicolo n.10187 e **TRASCRIZIONE Registro Particolare n. 1781 –**

Registro Generale n. 2763 del 16/04/1993.

Si precisa che il titolo R.P. n.1781 del 16/04/1993 risulta omessa la scansione della pagina numero tre; si allega copia dell'atto d'obbligo a corredo della Concessione Edilizia P.G. N.35311 del 28/07/1989 estratta dalla documentazione depositata all'archivio generale del Comune di Prato.

* * * * *

Il sottoscritto ha individuato per le parti comuni a servizio dei beni pignorati le servitù e pattuizioni contenute nei seguenti atti:

■ **delle pattuizioni e servitù** contenute nell'atto Notaio Riccardo Sordi di Prato del 26/05/1994 Repertorio n. 22835, Fascicolo n. 11541 - **TRASCRIZIONE Registro Particolare n. 2395 - Registro Generale n. 4058 del 09/06/1994;**

■ **della servitù di passaggio, di stillicidio, di elettrodotto** costituita a favore "ENEL SOCIETA' PER AZIONI" con Atto Notaio Riccardo Sordi di Prato del 22/02/1996 Repertorio n. 26488, Fascicolo n. 13548 - **TRASCRIZIONE Registro Particolare n. 1505 - Registro Generale n. 2784 del 19/03/1996;**

■ **della servitù di passaggio di condotto fognario** costituita a favore del "COMUNE DI PRATO" nonché nelle pattuizioni tutte contenute nell'atto Notaio Sordi Riccardo del 20/05/1999 Repertorio n. 33135 - **TRASCRIZIONE Registro Particolare n. 3835 - Registro Generale n. 6863 del 10/06/1999.**

* * * * *

Relativamente ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente si evidenzia il seguente annotamento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II) alla data del 04/06/2025 e precisamente:

■ **ANNOTAZIONE Registro Particolare n. 1422 - Registro Generale n. 9154 del**

13/08/2020 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE registro particolare n.4589 del
21/07/2014 – **INEFFICACIA PARZIALE** – Atto Giudiziario Tribunale di Prato del
27/07/2020 Repertorio n. 379/2020 soggetti a favore [REDACTED] nata in

[REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] gravante
sull'immobile descritto al cespite "A" distinto al Catasto Fabbricati del Comune di
Prato nel foglio di mappa 37 particella 355 subalterno 28 – soggetto contro

[REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F.
[REDACTED].

* * * * *

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al
momento della vendita a cura e spese della procedura si evidenziano i seguenti
gravami trascritti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-
Territorio, servizio di pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II) alla data
del 04/06/2025 e precisamente:

■ **ISCRIZIONE Registro Particolare n. 5385 - Registro Generale n. 19939 del**

13/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da **Concessione a garanzia di
mutuo fondiario** – Atto Notaio Bruno Morgigni di Prato del 12/12/2006
Repertorio n. 71622/8643 per complessivi € 380.000,00 di cui € 190.000,00 di
Capitale, € 190.000,00 di spese, Tasso interesse annuo 5,22 % Durata 20 anni, a
favore di "CARIPRATO – CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A." con sede a Prato
(PO) C.F. 00515340974 gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui

beni immobili oggetto della presente esecuzione sopra descritti ai cespiti "A" e
"B" – soggetto contro [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]
C.F. [REDACTED].

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione della suddetta trascrizione è di circa € 35,00; si precisa che detto importo è stato detratto dal prezzo di vendita.

■ **ISCRIZIONE Registro Particolare n. 185 - Registro Generale n. 1444 del 17/02/2014 IPOTECA GIUDIZIALE – SENTENZA DI CONDANNA** – Atto Giudiziario Tribunale di Prato del 08/03/2013 Repertorio n. 484 per complessivi € 9.000,00 di cui € 2.500,00 di Capitale, € 187,50 di Interessi, € 6.312,50 di spese a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui beni immobili oggetto della presente esecuzione sopra descritti ai cespiti "A" e "B" – soggetto contro [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione della suddetta trascrizione è di circa € 294,00; si precisa che detto importo è stato detratto dal prezzo di vendita.

■ **ISCRIZIONE Registro Particolare n. 562 - Registro Generale n. 3250 del 22/03/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** – Atto Giudiziario Giudice di Pace di Prato del 15/06/2021 Repertorio n. 1835 per complessivi € 7.000,00 di cui € 4.290,20 di Capitale, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] (PO) C.F. [REDACTED] gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui beni immobili sopra descritti ai cespiti "A" e "B" – soggetto contro [REDACTED] nata in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED].

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione della suddetta iscrizione è di circa € 294,00; si precisa che detto importo è stato detratto dal prezzo di vendita.

■ **TRASCRIZIONE Registro Particolare n. 2970 - Registro Generale n. 4153 del 11/04/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO**

IMMOBILI - Atto Giudiziario Unep Prato del 11/04/2025 Repertorio n. 962, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED] gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui beni immobili oggetto della presente esecuzione sopra descritti ai cespiti "A" e "B" – soggetto contro [REDACTED] nata in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED].

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione della suddetta trascrizione è di circa € 294,00; si precisa che detto importo è stato detratto dal prezzo di vendita.
Relativamente alle difformità catastali riscontrate per i beni comuni, il costo complessivo per le regolarizzazioni si ritiene in € 3.200,00; si precisa che detto importo è stato detratto dal prezzo di vendita.

RISPOSTA AL QUESITO 15 – Vincoli o oneri di natura condominiale

Il complesso immobiliare di cui i beni oggetto della presente ne costituiscono porzione, risulta amministrato dallo studio "[REDACTED]" con sede in Via [REDACTED] n. [REDACTED], Comune di [REDACTED] ([REDACTED]).

Si riporta di seguito quanto trasmesso/indicato dallo studio di amministrazione con e-mail del 24/06/2025 e del 15/07/2025, il tutto come da allegati:

- *Tabelle millesimali;*
- *Regolamento condominiale;*
- *Bilancio consuntivo 2024 Condominio [REDACTED] €7.605,45;*
- *Bilancio consuntivo 2024 SuperCondominio [REDACTED] €1.863,13;*
- *Convocazione assemblea 8/05/2024 installazione serrande anno 2024;*
- *Verbale assemblea 08/05/2024;*
- *Bilancio straordinario installazione serrande €174,17;*
- *Spese fisse annue gestione Condominio [REDACTED] circa €501,25;*

- *Spese fisse annue gestione SuperCondominio* [REDACTED] €172,97;
- *Situazione debitoria alla data del 15/07/2025 della sig.ra* [REDACTED] *relativa al Condominio* [REDACTED] *e SuperCondominio* [REDACTED].

In esito alla documentazione trasmessa, l'importo annuo delle spese fisse di gestione Condominio [REDACTED] è pari a circa €501,25 (quota parte), l'importo annuo delle spese fisse di gestione SuperCondominio [REDACTED] è pari a circa €172,97 (quota parte), l'importo delle spese straordinarie già deliberate è pari ad €174,17 (quota parte), le spese condominiali non pagate alla data del 15/07/2025 inerenti le unità oggetto di esecuzione relativamente al Condominio [REDACTED] sono pari ad €7.856,69, le spese condominiali non pagate alla data del 15/07/2025 relativamente al SuperCondominio [REDACTED] sono pari ad €2.036,10; il tutto come da allegati trasmessi.

Si precisa inoltre che in merito alla richiesta della sussistenza del CPI per le autorimesse al piano interrato, veniva comunicato al sottoscritto che <<il CPI è in fase di aggiornamento>>.

Alla richiesta del sottoscritto posta all'amministratore con PEC del 21/07/2025 <<indicare se alla data attuale il condominio è privo di Certificato prevenzione incendi>> non è pervenuta nessuna risposta.

Alla richiesta del sottoscritto posta all'amministratore con PEC del 17/06/2025 e successiva del 21/07/2025 <<indicare eventuali procedimenti giudiziari in corso (cause del condominio) ed eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.>> non è pervenuta nessuna risposta.

RISPOSTA AL QUESITO 16 – Diritti demaniali o usi civici

Il sottoscritto non ha individuato l'esistenza sui beni pignorati di eventuali diritti demaniali o usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO 17 – Valutazione del bene

Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale di Prato di non particolare pregio a carattere misto residenziale/commerciale. La zona è completamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi primari e ben collegata al centro città.

Il grado di commerciabilità è da considerarsi medio.

Il metodo adottato nella redazione della presente stima è sintetico comparativo. Tale metodo consiste nel rapportare beni immobili, aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, di cui si conoscono i prezzi di recenti compravendite, all'immobile descritto nella presente perizia; il tutto al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Più precisamente, il parametro di comparazione adottato è il prezzo in euro al mq. Il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato su immobili limitrofi aventi caratteristiche simili, su immobili facenti parte del medesimo fabbricato, e con riferimento alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, come da atti di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Antonio La Gamba di Prato del 02/02/2023 Repertorio n°134916 Raccolta n°32443 -Trascrizione Registro Particolare n.1078 del 13/02/2023, Notaio Gaia Nardone di Prato del 13/12/2023 Repertorio n°9149 Raccolta n°6996 -Trascrizione Registro Particolare n.9940 del 15/12/2023, e Notaio Francesco D'Ambrosi di Prato del 26/01/2024 Repertorio n°57292 Raccolta n°30395 -Trascrizione Registro Particolare n.729 del 31/01/2024.

Tenuto conto delle qualità estrinseche ed intrinseche del bene da stimare e considerato il profilo statico, architettonico e costruttivo dell'immobile, lo stato di conservazione, manutenzione ed uso, la vetustà, le condizioni d'igiene, la qualità dei materiali, la funzionalità e gli adeguamenti necessari degli impianti

tecnologici, delle condizioni d'agibilità, delle pertinenze, dei locali autorimessa dei vincoli e delle servitù, lo stato locativo, lo stato di legittimità edilizio e urbanistico, il sottoscritto, stima il più probabile valore di mercato all'attualità dei beni sopra descritti, come liberi, nel seguente modo:

Parametro usato = superficie convenzionale (commerciale)

Prezzo unitario medio al mq € 2.050,00.

Tale superficie deriva dalla superficie lorda dell'immobile opportunamente "omogeneizzata" come segue:

Destinazione	Piano	Sup. lorda (Mq)	Coeff. riduzione	Sup. conv.
Appartamento	2°	56,05	1,00	56,05
Terrazzo	2°	16,10	0,30	4,83
Autorimessa	S1	16,90	0,50	8,45
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			MQ	69,33

Valore complessivo = € / Mq 2.050,00 X mq. 69,33 (sup. conv.) = €142.126,50.

Il sottoscritto C.T.U. tenuto conto dello scopo della presente relazione, ritiene opportuno apportare le seguenti decurtazioni:

- 1) assenza di garanzia per vizi occulti in caso di vendita all'incanto circa 2 % -
€ 2.842,53
- 2) spese per rettifiche catastali beni comuni € 3.200,00
- 3) spesa cancellazione ipoteche e pignoramento € 917,00

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene il VALORE BASE D'ASTA della quota di 1/1 della piena proprietà del bene sopra descritto LOTTO UNICO in euro 135.000,00 00 (centotrentacinquemila/00) per arrotondamento.

NOTE

I beni immobili descritti nella presente relazione sono stati stimati alla data odierna nello stato di fatto che è stato possibile rilevare al momento del

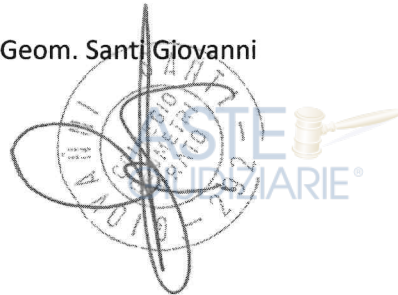
sopralluogo, con tutte le servitù attive e passive e con i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato li, 05/08/2025

In fede

Geom. Santi Giovanni



Allegati (NUMERO 474 PAGINE):

- lettera inizio operazioni peritali, ricevute P.E.C. e ricevuta raccomandata (da pagina 2 a pagina 14);
- verbale sopralluogo (da pagina 15 a pagina 17);
- documentazione fotografica descrittiva interna ed esterna dello stato attuale dei luoghi (da pagina 18 a pagina 34);
- documentazione catastale *estratto di mappa-elaborato planimetrico-planimetrie visure catasto fabbricati e terreni* (da pagina 35 a pagina 90);
- atti di provenienza (da pagina 91 a pagina 138);
- ispezioni ipotecarie (da pagina 139 a pagina 208);
- atti autorizzativi comunali (da pagina 209 a pagina 231);
- pianta dimostrativa indicazione numero locali abitazione (da pagina 232 a pagina 233);
- certificato di residenza storico dell'esecutata (da pagina 234 a pagina 235);
- certificato anagrafico stato civile dell'esecutata (da pagina 236 a pagina 237);
- certificato di stato di famiglia dell'esecutata (da pagina 238 a pagina 239);
- certificato di residenza storico dell'occupante (da pagina 240 a pagina 241);

- estratto del Piano Operativo del Comune di Prato (da pagina 242 a pagina 246);
- estratto dei Vincoli Piano Strutturale del Comune di Prato (da pagina 247 a pagina 250);
- comunicazione sussistenza contratti di locazione/comodato Agenzia delle Entrate di Prato e contratto preliminare di compravendita (da pagina 251 a pagina 260);
- comunicazione sussistenza di cessione di fabbricato/dichiarazioni di ospitalità Questura di Prato (da pagina 261 a pagina 264);
- documentazione condominio trasmessa dallo studio di amministrazione condominiale (da pagina 265 a pagina 352);
- atti di obbligo e di costituzioni di servitù/pattuizioni (da pagina 353 a pagina 472);
- elaborato grafico stato di rilievo appartamento e autorimessa (da pagina 473 a pagina 474).