

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
Sezione Unica Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n.34/2025 G.E. Dott. Enrico Capanna

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

INDICE

Quesiti	2
Svolgimento dell'incarico	4
Quesito 1 – Verifica documentazione catastale e ipotecaria	5
Quesito 2 – Certificati anagrafici e titolarità	6
Quesito 3 – Visure ipotecarie	6
Quesito 4 – Visure catastali	7
Quesito 5 – Diritti e beni pignorati	8
Quesito 6 – Descrizione dell'immobile	8
Quesito 7 – Conformità catastale	12
Quesito 8 – Strumento urbanistico	12
Quesito 9 – Conformità edilizia	13
Quesito 10 – A.P.E.	14
Quesito 11 – Divisione in lotti	14
Quesito 12 – Comproprietari e diritti	14
Quesito 13 – Stato di occupazione dell'immobile	14
Quesito 14 – Vincoli	15
Quesito 15 – Oneri condominiali	15
Quesito 16 – Diritti demaniali sull'immobile	16
Quesito 17 – Stima dell'immobile	16
Formazione del lotto unico	19
Elenco allegati	21

la sottoscritta architetto FEDERICA FIASCHI, con studio professionale in Prato, Via A. Martini, 6, in data 13/06/2025 veniva nominata perito stimatore nella perizia in oggetto e in data 25/06/2025 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

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

2) ove non presenti in atti, **acquisire** certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto 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 erranei, 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 straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato);

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

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Io sottoscritta **Arch. Federica Fiaschi**, d'intesa con il Custode giudiziario **ISVEG di Firenze**, ho concordato l'avvio delle operazioni peritali fissando il primo sopralluogo per il giorno **15 luglio 2025 alle ore 13:00**, previa comunicazione agli interessati, inviata in data **26/06/2025** mediante raccomandata A/R all'esecutato e tramite PEC agli altri soggetti coinvolti ([Allegato 1](#)).

Il sopralluogo si è regolarmente svolto alla data stabilita, in presenza del Geom. **Marco Di Paolo** dell'ISVEG, come da verbale allegato ([Allegato 2](#)).

Le unità immobiliari oggetto del sopralluogo risultano:

- **Unità immobiliare 1:** Unità immobiliare a destinazione civile abitazione identificata al N.C.E.U Foglio 41, Particella 1700, Subalterno 16 – Via Brasimone 28, piano primo

- **Unità immobiliare 2:** Unità immobiliare a destinazione autorimessa identificata al N.C.E.U Foglio 41, Particella 1700, Subalterno 38 – Via Brasimone 16–46, piano primo seminterrato

Contestualmente, ho svolto le necessarie indagini ipotecarie e catastali presso l'**Ufficio del Territorio di Prato**, le verifiche urbanistiche ed edilizie presso l'**Archivio Generale del Comune di Prato**, nonché le ricerche relative a contratti di locazione presso l'**Agenzia delle Entrate di Prato** e le opportune verifiche documentali presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato**. Ho inoltre eseguito indagini di mercato, prendendo in considerazione beni il più possibile analoghi a quello oggetto di stima.

L'insieme di tali attività ha consentito di raccogliere tutti gli elementi utili e necessari per rispondere in maniera puntuale ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

QUESITO 1

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

La sottoscritta ha esaminato la seguente documentazione presente nel fascicolo della E. I. n. 34/2025:

Estratto catastale storico

Atto di provenienza Notaio Gennaro Galdo del 29/09/1999 Rep. 74227

Decreto ingiuntivo degli Avvocati ANTONIO PINELLINI e MANCONI FRANCESCO n. 1308/2019 del 19/11/2019, Registro generale n. 3139/2019.

Atto di precetto degli Avvocati ANTONIO PINELLINI e MANCONI FRANCESCO del 05/02/2025

Atto di pignoramento immobiliare degli Avvocati ANTONIO PINELLINI e MANCONI FRANCESCO, del 09/05/2025 (Numero di repertorio 1581/2025) e trascritto IL 16/05/2025, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 5649 Registro particolare n. 3999

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

La sottoscritta ha inoltre acquisito la seguente documentazione

- Documentazione Catastale, ovvero estratto di mappa catastale, visure storiche appartamento e garage, elaborato planimetrico e planimetrie catastali ([Allegato 3](#)).
- Ispezione ipotecaria.

QUESITO 2

acquisire certificato di stato civile dell'esecutato **verificare** la titolarità del diritto reale pignorato

Accertamenti anagrafici

Non risultava fra la documentazione in atti il certificato di stato civile dell'esecutato, che è stato pertanto reperito presso gli uffici comunali competenti, unitamente all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con regime patrimoniale prescelto e al certificato storico di residenza ([Allegato 4](#)).

Provenienza

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta all'esecutato mediante atto di compravendita redatto dal Notaio dott. Gennaro Galdo del 29/09/1999 Rep. 74227. Trascritto a Prato in data 06/10/1999 al n. 11192 R.G. e n. 6118 R.P. Vende xxxxxxxxxxxx acquirente xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ([Allegato 5](#)) ove si evince la titolarità del diritto reale di piena proprietà del soggetto esecutato.

QUESITO 3

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

Dall'ispezione ipotecaria ultraventennale antecedente l'atto di pignoramento sul Foglio 41 particella 1700 sub. 16 e sul Foglio 41 particella 1700 sub 38 sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ([Allegato 6 e Allegato 7](#)):

1. TRASCRIZIONE del 06/10/1999 - Registro Particolare 6118 Registro Generale 11192
Pubblico ufficiale GALDO GENNARO VIAL Repertorio 74227 del 29/09/1999

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- Acquirente (a favore): xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
- Venditore (contro): xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

2. ANNOTAZIONE del 14/10/1999 - Registro Particolare 2193 Registro Generale 11658
Pubblico ufficiale SUSTER SILVIO Repertorio 35571/2 del 22/07/1999

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 520 del 1996

3. ISCRIZIONE del 09/12/2019 - Registro Particolare 2737 Registro Generale 15113
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 3139/2019 del 15/11/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- Importo capitale: € 29.832,49 (totale iscrizione € 50.000,00)
- Creditore / beneficiario: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
- Contro: Fasciglione Donato (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Inerente i seguenti immobili:

- Comune di Prato F 41 P.IIa 1700 sub 16 cat. A2 e sub 38 cat. C6 per la quota di 1/1 della proprietà
- Comune di Carmignano (PO) F 23 P.IIa 264 sub 5 cat A2 per la quota di 1/2 della proprietà

4. ISCRIZIONE del 08/01/2020 - Registro Particolare 20 Registro Generale 239

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1152/13620 del 08/01/2020

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- Importo capitale: € 107.707,97 (totale iscrizione € 215.415,94 con importi variabili e interessi di mora ex DPR 602/1973)
- Creditore / beneficiario: Agenzia delle Entrate – Riscossione (CF 13756881002)
- Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Inerente i seguenti immobili:

- Comune di Prato F 41 P.IIa 1700 sub 16 cat. A2 e sub 38 cat. C6 per la quota di 1/1 della proprietà

5. ISCRIZIONE del 06/02/2024 - Registro Particolare 203 Registro Generale 1234

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1429/13624 del 06/02/2024

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO (anni 2016–2021)

- Importo capitale: € 22.727,48 (totale iscrizione € 45.454,96, con importi variabili e interessi di mora ex DPR 602/1973)
- Creditore / beneficiario: Agenzia delle Entrate – Riscossione (CF 13756881002)
- Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Inerente i seguenti immobili:

- Comune di Prato F 41 P.IIa 1700 sub 16 cat. A2 e sub 38 cat. C6 per la quota di 1/1 della proprietà

6. TRASCRIZIONE del 16/05/2025 - Registro Particolare 3999 Registro Generale 5649

Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRATO Repertorio 1581 del 09/05/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Creditore / beneficiario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
- Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Inerente i seguenti immobili:

- Comune di Prato F 41 P.IIa 1700 sub 16 cat. A2 e sub 38 cat. C6 per la quota di 1/1 della proprietà

QUESITO 4

acquisire visure catastali aggiornate

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate ([Allegato 3](#)).

- **Unità immobiliare 1:** Unità immobiliare a destinazione civile abitazione identificata al N.C.E.U Foglio 41, Particella 1700, Subalterno 16 – Via Brasimone 28, piano primo

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
41	1700	16	A/2	4	5,5 Vani	Totale 99 mq Totale: escluse aree scoperte** 88 mq	Euro 624,91

- **Unità immobiliare 2:** Unità immobiliare a destinazione garage identificata al N.C.E.U Foglio 41, Particella 1700, Subalterno 38 – Via Brasimone 16-46, piano primo seminterrato

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
41	1700	38	C/6	4	18 mq.	Totale 18 mq	Euro 100,40

QUESITO 5

identificare i diritti e i beni pignorati; **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

L'atto di pignoramento sottopone ad esecuzione forzata il diritto di piena proprietà e per la quota intera dell'immobile posto in comune di Prato (PO) in Via Brasimone 28 e del garage posto in Via Brasimone 16-46 come descritti ed identificati nella risposta al precedente Quesito 4 .

La sottoscritta ha verificato il contenuto del pignoramento e conferma che i dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

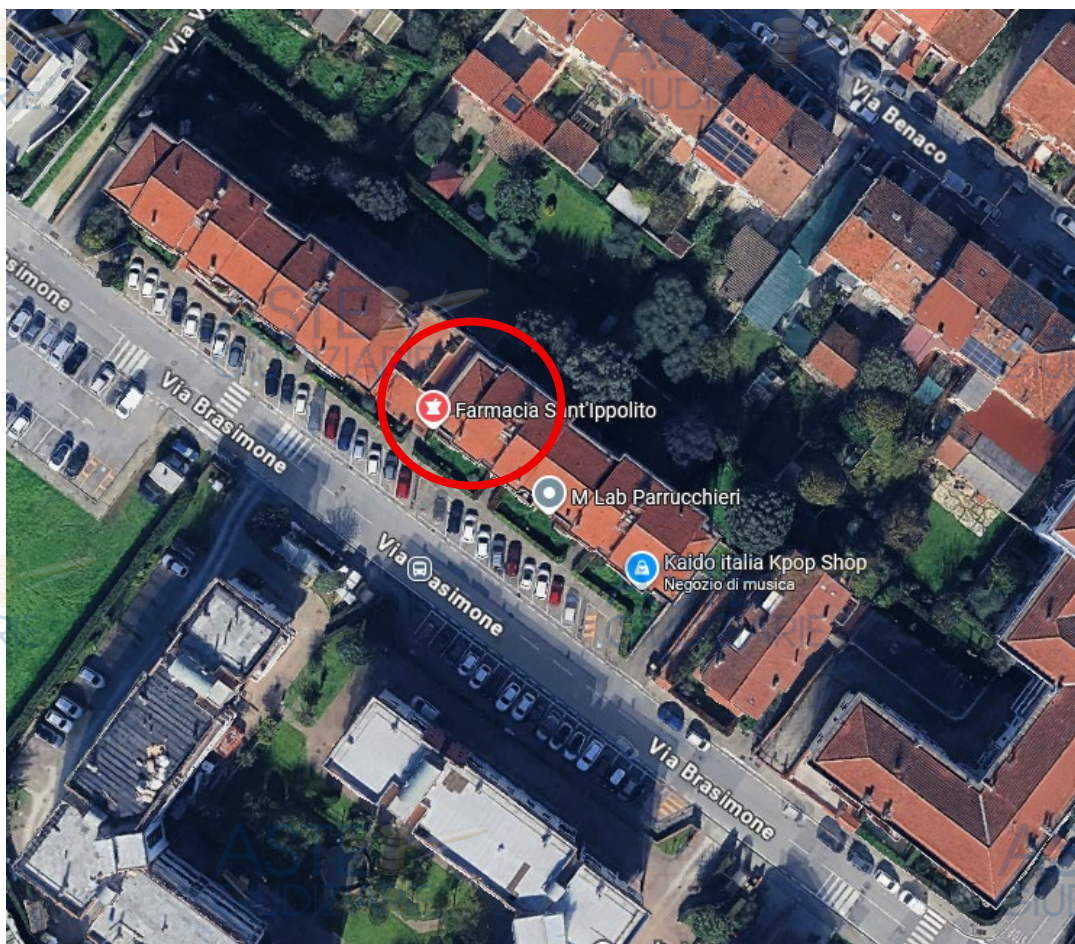
QUESITO 6

descrivere l'immobile pignorato

Il giorno 15 luglio 2025 è stato effettuato il sopralluogo, alla presenza del proprietario Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, del Geom. Marco Di Paolo dell'ISVEG e della sottoscritta.

Descrizione dell'unità immobiliare a destinazione civile abitazione

L'unità immobiliare è posta al primo piano di un fabbricato a destinazione mista commerciale/residenziale, ubicato in Prato, Via Brasimone n. 28, int. 1, località Galciana. Il condominio è dotato di ascensore.



L'appartamento, situato a sinistra salendo le scale condominiali, risulta composto da: ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, bagno, due camere da letto e ripostiglio.

Sono inoltre presenti:

- un terrazzo prospiciente Via Brasimone, accessibile dalla camera 1 e dal soggiorno;
- una loggia/terrazzo sugli altri due lati, accessibile dalla cucina-pranzo.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

Superfici nette appartamento

Destinazione	Superficie calpestabile mq.
Ingresso - soggiorno	21,47
Cucina Pranzo	13,12
Disimpegno	3,16
Camera 1	14,91
Camera 2	12,00
Bagno	7,00

Ripostiglio	2,07
Superfici totali appartamento	73,73
Terrazzo frontale	9,45
Loggia posteriore	13,75
Loggia laterale	35,25
Superfici totali pertinenze	58,45

Caratteristiche interne ed esterne dell'immobile

Il fabbricato, realizzato alla fine degli anni '90, è costituito da struttura portante in c.a. per complessivi tre piani fuori terra oltre a piano interrato. Presenta tamponature in muratura e copertura a falde inclinate, rifinita con tegole in laterizio. Le facciate sono intonacate con finitura civile e tinteggiate di colore rosa. È presente l'ascensore condominiale.

L'unità immobiliare si presenta internamente con pavimentazioni in gres porcellanato; i bagni sono rifiniti con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, dotati di sanitari e vasca da bagno. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono anch'essi in legno, completi di persiane in legno. Il portoncino di ingresso è blindato e rivestito in legno. Il riscaldamento è autonomo, con caldaia e radiatori in alluminio.

Da un punto di vista statico l'edificio non presenta segni di cedimento o manifestazioni di sofferenza strutturale.

Dotazioni impiantistiche

- Impianto elettrico: sottotraccia, allacciato alla rete di distribuzione Enel;
- Impianto idrico-sanitario;
- Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia autonoma;
- Impianto di condizionamento: presente un'unità split nel soggiorno;
- Impianto videocitofonico.

Il tutto come meglio documentato nelle fotografie allegate ([Allegato 8](#)) e nella planimetria catastale ([Allegato 3](#)).

Si rileva che le due logge, tergale e laterale, risultano parzialmente chiuse mediante strutture poste in appoggio al parapetto in muratura.

In particolare:

- la loggia tergale presenta chiusure realizzate in parte con infissi in alluminio e vetro e

in parte con infissi in legno e lastre di policarbonato;

- la loggia laterale risulta parzialmente delimitata, sul lato di confine con la loggia adiacente, da infissi in alluminio e vetro.

Tali opere non risultano conformi allo stato legittimo dell'immobile e dovranno pertanto essere rimosse al fine di ripristinarne la regolarità edilizia.

Confini e dati catastali:

I confini rilevati in fase di sopralluogo sono i seguenti:

Vano scala condominiale, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxxxx, salvo se altri o più recenti confini;

I dati catastali sono riportati al precedente punto 4

Descrizione dell'unità immobiliare a destinazione garage

L'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato dell'edificio condominiale ed è accessibile sia dalle rampe carrabili comuni poste ai civici 16 e 46 di Via Brasimone, sia dal portoncino collegato direttamente al vano scala condominiale.

Il garage presenta pavimentazione in piastrelle di klinker e pareti intonacate e tinteggiate. La chiusura è costituita da un portone basculante in metallo; sul lato opposto all'ingresso è presente una finestra che garantisce aerazione e illuminazione naturale.

Il box in oggetto è il primo sulla sinistra uscendo dal portoncino del vano scala condominiale.

Confini e dati catastali

I confini rilevati in sede di sopralluogo sono i seguenti: vano scala condominiale; proprietà xxxxxxxx; spazio di manovra condominiale; salvo se altri o più recenti risultino dai titoli o dalle mappe catastali.

I dati catastali sono riportati al precedente punto 4.

Superfici nette garage

Destinazione	Superficie calpestabile mq.
Garage	17,20
Superficie totale garage	17,20

QUESITO 7

eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto

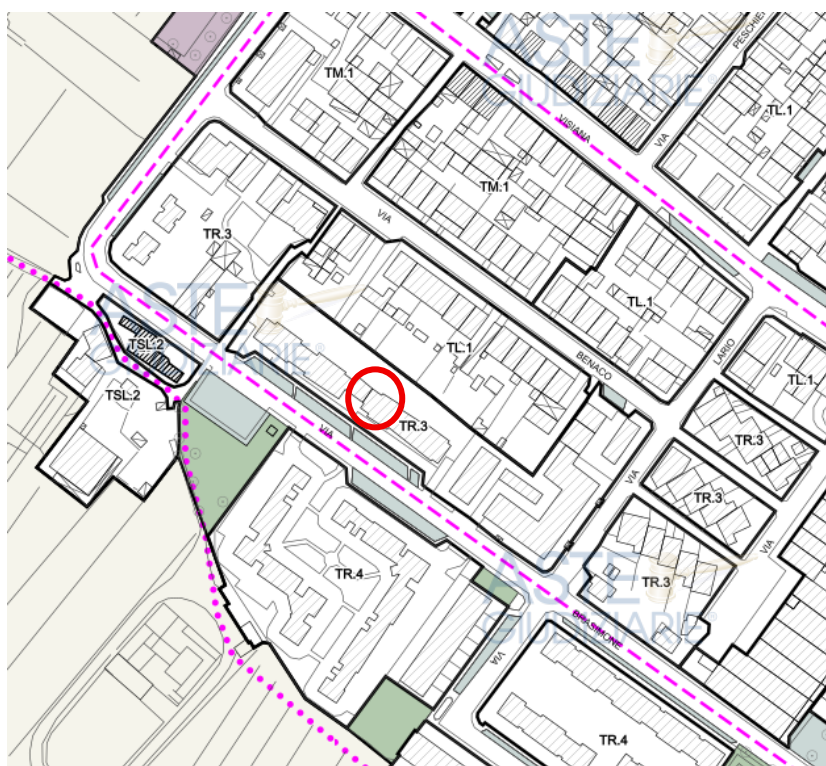
Dalla verifica dello stato dei luoghi con la planimetria dell'abitazione depositata in atti con denuncia di variazione del 03/03/1998 prot. n. H00785 in atti dal 03/03/1998, non vi sono

nell'immobile difformità incidenti sul classamento catastale, pertanto i dati catastali sopra indicati sono conformi allo stato di fatto dei luoghi ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010.

QUESITO 8

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo quanto previsto dal vigente **Piano Operativo**, l'immobile ricade nella **Sezione II – Insediamenti esistenti: urbanizzazioni contemporanee**, all'interno del tessuto **TR.3 “Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale”** ([Allegato 11](#)).



In tale ambito sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- demolizione senza ricostruzione di porzioni di edificio interne all'isolato;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva con fedele ricostruzione, a parità di superficie edificabile ("Se");

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva a parità di "Se";
- sostituzione edilizia a parità di "Se" esistente.

Per le modalità di esecuzione e la disciplina puntuale degli interventi si rinvia alle **Norme Tecniche di Attuazione** del Piano Operativo.

Sull'area non risultano vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

QUESITO 9

indicare la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

Il fabbricato di cui fa parte il bene in esame, con le relative pertinenze, è stato realizzato sulla base delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia P.G. n. 66080 del 31/12/1988, busta n. 1708/1988, rilasciata in data 22/05/1992;
- Concessione Edilizia P.G. n. 25903 del 05/06/1992, busta n. 355/1992, rilasciata in data 04/02/1995 alla società **NOVA EDIL S.p.A.**;
- Concessione Edilizia per Variante 1, P.G. n. 32616 del 14/06/1996, busta n. 439/1996, rilasciata in data 28/03/1997;
- Concessione Edilizia per Variante ai sensi dell'art. 15 L. 47/1985, Istanza P.G. n. 37753 del 14/05/1998, busta n. 416/1998, rilasciata in data 22/01/1999 ([Allegato 12](#));
- Istanza P.G. n. 84231 del 01/12/1997 per proroga dei termini dei lavori;
- Richiesta certificato di abitabilità P.G. n. 62088 del 03/08/1998, busta ABAG 62088/1998, cui è seguito rilascio del certificato di abitabilità in data 08/02/1999.

Come indicato alla precedente risposta al quesito 6, rispetto agli atti edilizi sopra richiamati si rilevano alcune **difformità**, non suscettibili di sanatoria in quanto in contrasto con il vigente Regolamento Edilizio e con le norme igienico-sanitarie

Pertanto si prevede la **rimessa in pristino** dello stato legittimo, con oneri a carico dell'aggiudicatario, da detrarre dal valore a base d'asta.

La stima dei costi necessari per il ripristino è così quantificata:

- opere di rimozione degli infissi posti a chiusura delle logge tergale e laterale, comprensive di movimentazione, carico su mezzo, trasporto a discarica e oneri di conferimento, per un importo cautelativamente stimato in **€ 3.500,00**.

La sottoscritta, Arch. Federica Fiaschi, dichiara pertanto che il bene potrà considerarsi **regolare dal punto di vista urbanistico** e quindi **normalmente commerciabile** a seguito

dell'esecuzione delle opere di rimessa in pristino sopra indicate.

QUESITO 10

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

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

QUESITO 11

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

L'unità immobiliare a destinazione civile abitazione e il garage risultano tecnicamente divisibili e, pertanto, vendibili in due lotti separati; tuttavia si ritiene opportuno mantenerne la vendita come **unico lotto**, considerata la rilevanza della pertinenza ai fini sia della valutazione economica sia dell'appetibilità sul mercato dell'abitazione principale.

QUESITO 12

indicare i comproprietari e i relativi diritti e **dire** se esso sia **comodamente divisibile** in natura

L'unità immobiliare a destinazione civile abitazione e il garage risultano pignorati per l'intero e sono da considerarsi **indivisibili**; risulta pertanto pignorata l'intera quota di piena proprietà.

Si procede quindi alla stima del più probabile valore di mercato dell'unico lotto mediante il **metodo sintetico comparativo**.

QUESITO 13

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

Il sopralluogo eseguito in data 15/07/2025 presso gli immobili oggetto di stima ha evidenziato che l'appartamento risulta occupato dall'esecutato, Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, e dalla moglie, Sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

In data 31/07/2025 è stata inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Prato apposita richiesta di verifica circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati (prot. n. 59390 del 01/08/2025). Alla data odierna non è ancora pervenuto riscontro alla suddetta richiesta.

QUESITO 14

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali **vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

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

sui beni pignorati.

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri giuridici:

- Non si rilevano atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura, oneri reali, servitù, diritti d'uso o di abitazione, assegnazioni al coniuge o altre limitazioni d'uso. Non risultano domande giudiziali pendenti.
- Per le iscrizioni ipotecarie, i pignoramenti e ogni altra formalità pregiudizievole (ivi compresi eventuali sequestri conservativi), si rimanda ai paragrafi precedenti.
- Per le difformità urbanistico-catastali accertate, per le quali si è previsto il ripristino dello stato legittimo con costi quantificati in € 3.500,00, già detratto dal prezzo di vendita.

QUESITO 15

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

L'unità immobiliare risulta compresa nel Condominio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Il complesso edilizio di cui fanno parte le unità oggetto della presente perizia è amministrato dallo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nella persona del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, il quale, con nota del 04/09/2025, ha comunicato quanto segue:

- il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx non risulta in regola con i pagamenti condominiali, ed è debitore delle seguenti somme: **(Allegato 9)**.
 - € 59,64 per 4° rata installazione addolcitore (scadenza 01/08/2025);
 - € 1.319,37 per saldo gestione globale periodo 01/12/2024 – 30/11/2025;
 - **Totale dovuto al 04/09/2025: € 1.379,01.**

Nella medesima nota l'amministratore ha inoltre precisato che:

- non risultano vincoli o oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente;
- non risultano spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;
- non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

QUESITO 16

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

Non risultano gravare sull'immobile diritti demaniali, servitù pubbliche o usi civici, né conseguentemente sussistono oneri di affrancazione o di riscatto.

QUESITO 17

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima

Il criterio di stima applicato è quello del **“più probabile valore di mercato”**, determinato mediante il **metodo comparativo**, con l'obiettivo di individuare il valore attuale di mercato del bene in oggetto.

La valutazione è stata condotta tenendo conto delle seguenti caratteristiche estrinseche e intrinseche:

- ubicazione;
- tipologia edilizia;
- consistenza e dimensione;
- vetustà;
- stato di conservazione;
- livello delle finiture e dotazioni impiantistiche;
- disponibilità o meno del bene da parte della procedura;
- conformità urbanistica e catastale;
- modalità di vendita giudiziaria.

Ubicazione e contesto

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è situato nella periferia ovest della città di Prato, in una zona a prevalente destinazione residenziale e, in misura secondaria, a servizi. L'immobile si trova in prossimità della stazione ferroviaria di Prato Borgonuovo e dell'ingresso autostradale “Prato Ovest”. La posizione, nelle immediate vicinanze della circonvallazione e di alcune arterie principali e trafficate della città, garantisce un buon livello di accessibilità e la presenza di servizi e attività commerciali.

Stato di conservazione

Il fabbricato e le relative pertinenze condominiali si presentano in buono stato di manutenzione generale. Non si rilevano recenti interventi di rifacimento delle facciate o delle aree comuni, ma le condizioni risultano complessivamente adeguate.

L'appartamento oggetto di stima, internamente, si trova anch'esso in buono stato di conservazione e non risulta modificato rispetto alla configurazione originaria di costruzione.

Metodo di stima

La stima è stata elaborata con riferimento ai valori medi di mercato rilevati in libere contrattazioni per immobili simili, per caratteristiche e ubicazione, a quello oggetto di valutazione.

Il valore venale è stato determinato applicando il prezzo unitario medio alla **superficie convenzionale lorda complessiva**.

Quest'ultima è stata calcolata attribuendo alle superfici lorde dei singoli ambienti e pertinenze dei coefficienti di ponderazione, in relazione alla loro destinazione d'uso, secondo le istruzioni contenute nel **Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) – Il semestre 2024, relativi alla zona **D8 – Periferica Ovest (Galciana, San Ippolito, Narnali, Viaccia, Maliseti)** del Comune di Prato.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, calcolata secondo i criteri indicati nel Manuale della Banca Dati OMI, risulta pari a **118,38 mq**, così composta:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Unità principale	87,15	100%	87,15
Terrazze scoperte	13,45	25%	3,36
Terrazze coperte e logge	52,05	35%	18,22
Box auto	19,30	50%	9,65
Superficie commerciale totale mq.			118,38

I valori OMI di riferimento del 2° semestre 2024 sono i seguenti:

- **Abitazioni civili (stato normale):** € 1.650 – 1.950 /mq; ([Allegato 10](#)).

A puro scopo di riscontro è stata consultata anche la Tabella 1° semestre 2024 della Banca dati dell'OMI, Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, per i quali i valori di beni assimilabili all'appartamento in oggetto, oscillano tra € 1.700 e 2.000 €/mq..

Stima del bene

Considerando le caratteristiche del bene descritto, lo stato di conservazione e l'appetibilità commerciale del bene, il valore aggiunto del box auto, si ritiene di applicare un valore medio prudenziale di **€ 1.800/mq**

Lotto unico

118,38 mq × € 1.800/mq =

€ 213.084,00

Al quale vanno detratti

Oneri per la rimozione delle chiusure delle logge

€ - 3.500,00

Saldo oneri condominiali -

€- 1.379,01

Totale

€ 208.204.99

Tenuto conto:

- di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile “valore di mercato” del bene di cui trattasi;
- dello scopo per cui sono stato chiamato a stimare il bene che è finalizzato a determinare il valore che costituisce la “base d’asta” della porzione immobiliare oggetto della procedura esecutiva, per il quale ritengo giusto ed equo apportare al valore determinato una decurtazione del 10%, per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile;
- di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia del bene ed alla zona in cui esso ricade; si ha:

€ (208.204.99 – 10%) = € 187.384,49

VALORE A BASE D’ASTA LOTTO UNICO

arrotondato

€ 187.000,00 (euro centoottantasettemila/00)

FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO CON CONFINI E DATI CATASTALI

Diritto di piena proprietà per l'intero di unità immobiliare ad uso residenziale con pertinenza box auto, posta nel Comune di Prato, località Galciana, in Via Brasimone n. 28, piano primo interno 1, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione mista commerciale/residenziale, disposto su tre piani fuori terra oltre piano seminterrato.

L'accesso avviene dal vano scala condominiale e dalle rampe carrabili comuni ai civici 16 e 46 di Via Brasimone.

Unità immobiliare (appartamento): posta al primo piano, è composta da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio, oltre terrazzo prospiciente Via Brasimone accessibile da soggiorno e camera e loggia/terrazzo accessibile dalla cucina.

Superficie commerciale complessiva pari a mq 108,73 (comprensiva di pertinenze esterne ponderate).

Unità immobiliare (garage): posta al piano seminterrato, dotata di pavimentazione in klinker, portone basculante metallico e finestra per aerazione, con superficie commerciale ponderata pari a mq 9,65.

Superficie commerciale totale del lotto unico: mq 118,38.

Dati catastali – Catasto Fabbricati Comune di Prato

- Foglio 41, particella 1700, subalterno 16 – Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani catastali, Superficie Catastale Totale mq 99; totale escluse aree scoperte 88 mq (abitazione)
- Foglio 41, particella 1700, subalterno 38 – Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18 mq, Superficie Catastale Totale mq 18 (box auto).
- Rendita catastale complessiva: € 725,31 (abitazione € 624,91; box auto € 100,40).

Titolo di provenienza: atto di compravendita rogato dal Notaio dott. Gennaro Galdo del 29/09/1999 Rep. 74227. Trascritto a Prato in data 06/10/1999 al n. 11192 R.G. e n. 6118 R.P.

Confini (abitazione): Vano scala condominiale, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, salvo se altri o più recenti confini;

Confini (garage): vano scala condominiale, proprietà xxxxxxxxx, spazio di manovra condominiale, salvo se altri o più recenti risultino dai registri.

Prezzo base d'asta = € 187.000,00 (euro centottantasettemila/00)

La presente perizia viene prodotta in due originali corredati degli allegati, uno dei quali privo di ogni riferimento all'esecutato, ovvero depositata attraverso PCT.

Il tutto ad evasione dell'incarico affidatomi pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

La sottoscritta esperto, arch. Federica Fiaschi, si impegna al rispetto dei sotto elencati punti

- A. collaborare** con il custode nello svolgimento del suo incarico;
- B.** *referire i risultati delle indagini svolte in apposita **relazione scritta** redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sino al completamento dell'incarico). Non è necessario riportare il contenuto integrale del quesito mentre è opportuno redigere un sommario iniziale e un indice con l'indicazione delle pagine in cui sono collocate le risposte ai singoli quesiti utilizzando, ove possibile, collegamenti ipertestuali;*
- C. inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni prima** dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- D. depositare** in pct, almeno **dieci giorni prima** dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio **elaborato peritale**, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una **copia** della suddetta relazione e dei relativi allegati **privi di ogni riferimento al nome dell'esecutato** in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;
- E. allegare** alla relazione (come distinti allegati rispetto al file della relazione):
- *documentazione fotografica a colori dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni e esterni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);*
 - *planimetrie del bene;*
 - *visura catastale ed ipotecaria attuale;*
 - *copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;*

- copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione;
- copia degli atti di provenienza dell'immobile che attestino la continuità delle trascrizioni sino all'atto di provenienza ultravventennale;
- certificato storico di residenza, certificato di stato civile ed eventuale estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; eventuali visure camerali;
- ricevute delle comunicazioni;

nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

F. redigere (su apposito file da depositare in p.c.t.) per ciascun lotto **"scheda del fascicolo"** indicando: -numero r.g.; -nome perito e nome custode; -diritto reale pignorato; -(breve ma adeguata) descrizione del bene; -estremi catastali; -elenco sintetico iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (indicando data di iscrizione/trascrizione, numero reg. gen. e reg. part. e nominativo creditore); - prezzo base d'asta; -stato di occupazione (libero, occupato dal debitore, occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura, occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura);

G. depositare contestualmente alla relazione, agli allegati e alla scheda fascicolo, **istanza di liquidazione** del proprio compenso redatta ai sensi del "Protocollo d'Intesa tra Tribunale di Prato ed ordini e collegi professionali riguardante la liquidazione degli onorari spettanti agli esperti stimatori e nuove modalità operative di gestione delle attività peritali" sottoscritto in data 20.06.2019;

H. **intervenire all'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico

Prato, 22/09/2025

il C.T.U.

Arch. Federica Fiaschi

ALLEGATI

Allegato 1 – Avvisi Raccomandate

Allegato 2 – Verbale ISVEG

Allegato 3 – Documentazione catastale

Allegato 4 – Certificati residenza e matrimonio

Allegato 5 – Atto di provenienza

Allegato 6 - Ispezione ipotecaria elenco formalità

Allegato 7 – Ispezione ipotecaria note

Allegato 8 – Documentazione fotografica

Allegato 9 – Spese condominiali

Allegato 10 – Tabelle OMI

Allegato 11 – Strumenti urbanistici

Allegato 12 - Conformità edilizia

Allegato 13 – Scheda fascicolo