

TRIBUNALE DI PRATO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Esecuzione immobiliare R.G. 38/2025 Procedimento di espropriazione forzata
promosso da XXXXXXXXXX contro il sig XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Creditore intervenuto: XXXXXXXXXX

GIUDICE ESECUTORE: dott. ENRICO CAPANNA

C.T.U: Arch. Francesca Gabellini
Viale Montegrappa 220/G – 59100 Prato — e-mail: fragabe@gmail.com
francesca.gabellini@archiworldpec.it

CUSTODE: Isveg Prato

DELEGATO ALLA VENDITA: avv. Laura Caputo

Nomina: 13 giugno 2025

Deposito in pct: 24 settembre 2025
25 gennaio 2026 (integrazione)

Quesiti posti al c.t.u:

La sottoscritta arch. Francesca Gabellini, con studio in Prato, viale Monte grappa 220/G ha prestato giuramento, sottoscritto in data 16 giugno 2025, in qualità di C.T.U. per rispondere al quesito formulato del GE nel provvedimento di nomina del perito estimatore del 13 giugno 2025

INDICE

1 Verifica della documentazione allegata all'istanza di vendita	pg.3
2 Certificati e Atti di Provenienza	pg. 3
3 Visure ipotecarie aggiornate ed elenco delle trascrizioni pregiudizievoli.....	pg.3
4- Riferimenti catastali.....	pg.5
5- Identificazione dei beni pignorati	pg.5
6- Accesso e descrizione dell'immobile.....	pg.5
7- Note su variazione/aggiornamento catastale	pg.7
8- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	pg.7
9- Commercialità e conformità urbanistico-edilizia.....	pg.7
10- Attestato di Prestazione energetica.....	pg.8
11-12 Formazione dei lotti	pg 8

pag. 1 Esecuzione Immobiliare 38/2025

13- Verifica dello stato di occupazione.....	pg.8
14- Presenza di vincoli	pg 8
15- Vincoli o oneri di natura condominiale	pg.9
16- Diritti demaniali o usi civici.....	pg.9
17- Determinazione del valore dell'immobile.....	pg.9
- <i>Elenco allegati</i>	pg.10

R E L A Z I O N E DI CONSULENZA TECNICA



Premessa

Io sottoscritta arch. Francesca Gabellini ho stabilito l'inizio delle operazioni peritali inizialmente per il giorno **9 luglio 2025** inviando comunicazione via pec al procedente, all'esecutato con raccomandata num 20102151306-5 e al custode (allegato n.1 – avvisi e raccomandate). In tale data però non era presente nessuno e non è stato possibile accedere. È stata quindi lasciata comunicazione scritta dal custode.

Poiché non ci sono stati riscontri né dall'esecutato né da eventuali occupanti, in data 28 luglio 2025 alle ore 13:30 è stato eseguito l'accesso forzato tramite sostituzione della serratura.

Insieme al custode nominato dal Giudice e ho eseguito il sopralluogo e le necessarie verifiche (rilievo metrico e documentazione fotografica).

L'unità immobiliare risultava disabitata da tempo e in cattive condizioni di manutenzione. Al momento del sopralluogo era presente, in qualità di creditore procedente, ~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~

Ho compiuto poi le ricerche necessarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, presso l'Ufficio del Territorio di Prato e presso l'Archivio Generale delle Pratiche edilizie del Comune di Prato, al fine di aggiornare tutti i dati all'attualità. In data 23 settembre 2025 ho inviato l'elaborato alle parti.

In data 21 gennaio, previa autorizzazione del GE, ho effettuato un ulteriore sopralluogo con l'ing. Alberto Magistrali al fine di verificare la situazione statica del bagno esterno.

1- Verifica della documentazione allegata all'istanza di vendita

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- Nota di trascrizione del pignoramento RG n. 6337, RP n. 4473 del 30/05/2025
- certificato ipotecario num. PO5136 del 04/02/2025
- integrazione certificato ipotecario, PO27052 del 06/06/2025
- visura storica per immobile,
- estratto di mappa

2- Certificati e Atti di Provenienza

Sono stati acquisiti e si allegano alla presente relazione i seguenti **certificati**, consultabili all'interno dell'allegato num.2

- Certificato di residenza del sig. xxxxxxxxx, nel quale si attesta che la residenza dell'esecutato è fissata presso l'immobile oggetto di esecuzione
- Estratto per riassunto atto di matrimonio
- Certificato di stato civile

Nell'allegato num 2 sono altresì presenti gli atti di provenienza dell'immobile, fino all'atto di provenienza ultraventennale

L'immobile è pervenuto al sig. xxxxxxxxxxxx tramite:

-Atto di **Compravendita ai rogiti del notaio Auricchio in Scandicci del 13 dicembre 2007, repertorio 38323/5641**, trascritto presso la Conservatoria di Prato il 26/10/2005 ai nn 15010/7451. Con tale atto il sig. xxxxxxxx acquista l'intera proprietà dell'immobile dai sig.ri xxxxxxxxxxxx

Ai sig.ri xxxxxxxxxxxx era così pervenuto l'immobile:

- a xxxxxxxx per la quota di 3/6 tramite acquisto dal sig. xxxxxxxx ai rogiti del notaio Banci in Prato, in data 6 aprile 1990, trascritto a Prato in data 3 aprile 1990 RG 2507, RP 1823
- A xxxxxxxx per 1/6 ciascuno tramite successione di xxxxxxxx (vedi allegato 2)
- A xxxxxxxx per la quota di 1/6 tramite decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Prato in data 24 gennaio 2006, rep 333, cronologico 380

3- Visure ipotecarie aggiornate ed elenco delle trascrizioni pregiudizievoli

Dalla documentazione allegata agli atti e dalla ricerca storico-ipotecaria ventennale effettuata ad integrazione della certificazione notarile **alla data 23/09/2025 presso** la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il cespite risultava gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli (allegato n 4 ispezione ipotecaria):

1. Iscrizione del 21 /03/2003 RP 841 RG 3646
Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale

pag. 3 Esecuzione Immobiliare 38/2025

Contro: xxxxxxxxxxxx

A favore: XXXXXXXXXX

Gravante su immobile in oggetto per la quota di 1/6

2. Iscrizione del 03/04/2003 RP 8994 RG 4205

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxx

A favore: XXXXXXXXXX

Gravante su immobile in oggetto per la quota di 1/6

3 Iscrizione del 10/03/2005

Ipoteca legale

Contro: xxxxxxxxxxxx

A favore: XXXXXXXXXX

Gravante su immobile in oggetto per la quota di 1/6

4. trascrizione del 21/09/2005 - registro particolare 6622 registro generale 13177
repertorio 6251

Pignoramento esattoriale

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxx

A favore: XXXXXXXXXX

Gravante su immobile in oggetto per la quota di 1/6

5. Trascrizione del 10/02/2006 - registro particolare 1052 registro generale 2033
pubblico ufficiale Tribunale di prato repertorio 333/2006

Decreto di trasferimento immobili

Contro: xxxxxxxxxxxx

A favore: xxxxxxxxxxxxxxxx

Relativa a immobile in oggetto per la quota di 1/6

6. iscrizione del 20/12/2007 - registro particolare 5389 registro generale 19812
pubblico ufficiale Auricchio Daniela repertorio 38324/5642

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per euro 100.000

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxx

A favore: XXXXXXXXXX

Gravante su immobile in oggetto

7. iscrizione del 11/06/2024 - registro particolare 1090 registro generale 6074
pubblico ufficiale Tribunale di Prato repertorio 596/2024

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxx

A favore: XXXXXXXXXX

Gravante su immobile in oggetto

8. Trascrizione del 27/01/2025 - registro particolare 533 registro generale 725
pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario repertorio 3478 del 9/01/2025

Verbale di pignoramento immobili

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxx

A favore: XXXXXXXXXX

Gravante su immobile in oggetto

9. Trascrizione del 30/05/2025 - registro particolare 4473 registro generale 6337
pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario repertorio 1060 del 20/05/2025

Verbale di pignoramento immobili

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxx

A favore: ~~XXXXXXXXXXXX~~

Gravante su immobile in oggetto

Le note di trascrizione e l'elenco delle formalità si trovano nell'allegato num 4

4- Riferimenti catastali

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, sezione fabbricati del Comune di Prato l'immobile di cui al presente lotto risulta censito in conto a:

1. xxxxxxxxxxxxxxxx nato a FIRENZE (FI) il xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà 1/1

All'Agenzia del Territorio di Prato, Catasto Fabbricati del Comune di Prato, detti beni risultano distinti nel foglio di mappa 45 dalla particella:

- **110 Subalterno 10 Rendita: euro 271,14 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani**
Dati di superficie Totale: 36 m²

La documentazione catastale si trova nell'allegato num 3

5- Identificazione dei beni pignorati

Il bene pignorato è una unità immobiliare per civile abitazione, porzione di un più ampio complesso immobiliare posto in Prato, via Cavour 53, piano T-1, interno num 4, e più precisamente l'appartamento di civile abitazione posto al piano primo, l'ultimo del corridoio a comune, composto da disimpegno, cucina, sala e WC. Confini: ~~XXXX~~, disimpegno a comune, ssa.

6- Accesso e descrizione dell'immobile

In data 28 luglio è avvenuto il sopralluogo per la verifica dell'immobile, alla presenza del Custode nominato.

L'abitazione è un appartamento posto al piano primo di immobile residenziale, al quale si accede tramite una scala che conduce a un disimpegno su cui affacciano abitazioni, su entrambi i lati.

La palazzina che ospita l'appartamento è in mediocre stato di manutenzione. L'appartamento è l'ultimo di fronte allo sbarco della scala ed è identificato dal numero interno 4. Il portoncino d'ingresso è in legno, munito di sopraelevazione. L'accesso è ulteriormente protetto da inferriatura apribile.

All'interno **l'immobile è in cattive condizioni di manutenzione**: disabitato da tempo, gli infissi si sono rotti ed hanno lasciato entrare numerosi volatili che non solo hanno fatto il nido all'interno, ma hanno lasciato uno strato di guano sul pavimento, come si vede dalla documentazione fotografica allegata.

L'appartamento si compone di ingresso, cucina, sala/camera di circa 14 mq e un wc. Il riscaldamento è fornito da una caldaia, posizionata all'interno, collegata a quattro termosifoni in

ghisa. Le pareti e i soffitti sono a intonaco, mentre la copertura del piccolo bagno ha un rivestimento in perlinato.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo e persiana. Gli infissi di bagno e cucina sono in PVC, senza persiana. Il pavimento è in gres, in cucina e in bagno è presente un rivestimento ceramico.

Ho potuto rilevare una altezza interna di 3.27 mt. nel disimpegno e 3.22 mt nella sala/camera.

Si segnala che il piccolo wc, costruito a sbalzo con mensole sul lato esterno, **versa in cattive condizioni di manutenzione dal punto di vista statico**: come si vede dalle foto allegate sono visibili dissesti strutturali di non lieve entità cui è stato posto rimedio con una soluzione temporanea, ma sarà necessario intervenire velocemente in modo più significativo: lo sbalzo si affaccia sul passaggio per l'accesso ad un'altra abitazione ed occorre metterlo in sicurezza. Il recupero strutturale della superfetazione prevede la demolizione e il rifacimento della struttura : per tale motivo si procederà ad una decurtazione percentuale del valore dell'immobile.

Difformità

L'immobile è stato edificato ante 1967 e non ho rinvenuto in archivio riferimenti alla pratica edilizia originaria. Rispetto alla planimetria catastale in atti, che risale al 1939, ho potuto rinvenire alcune modifiche, che ho evidenziato anche in planimetria:

- è stato demolito il muro che divideva il disimpegno dalla sala/camera e al suo posto è stato realizzato un arco
- è stata spostata la finestra del wc

Se per quanto riguarda la finestra lo spostamento non si configura come una modifica sostanziale, ma dovrà comunque essere sanato tramite accertamento di conformità in sanatoria, per la demolizione del muro la questione è più complessa.

La rimozione del muro e la conseguente unione delle due stanze in un unico ambiente fa sì che non siano rispettati i rapporti aeroilluminanti: il vano unico, di circa 22 mq, avrebbe bisogno di una superficie aeroilluminante di 2,75 mq, mentre la finestra esistente è di soli 1,5 mq

In questo caso **sarà necessario ripristinare lo stato legittimo dell'immobile, ricostruendo il muro come previsto dalla planimetria originaria.**

Impianti

L'impianto elettrico è del tipo interno, con pulsantiere, centralina generale, punti luce a soffitto e citofono; per quanto riguarda l'impianto termico è presente una caldaia interna collegata a termosifoni in ghisa. Nessuno degli impianti era funzionante al momento del sopralluogo

Quanto descritto per una superficie commerciale di **mq 36**

Superfici	Area effettiva	incidenza	Risultato
Abitazione	mq 36	100%	36 mq
TOTALE			36 mq

Le condizioni generali dell'appartamento sono decisamente scadenti: si segnalano in particolare le carenze dal punto di vista statico del vano wc esterno, che ha bisogno di interventi immediati.

Per una migliore comprensione dello stato e consistenza del bene si rimanda all'allegato n. 5, che comprende le fotografie di tutti gli ambienti.

Di seguito verrà fatto il calcolo della superficie utile (al netto delle murature) di tutti i vani del bene in descrizione.

Destinazione vano	Superficie	Altezza
Sala/pranzo	mq 14,6	h 3,22
Disimpegno	mq 7,2	h 3,27
Bagno	mq 2,4	inclinato
Cucina	mq 6,1	h 3,20
TOTALE generale	30,3 mq	

Il calcolo della **superficie commerciale** risulta diverso dai mq in tabella perché, ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 Allegato C, si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze

7- Note su aggiornamento catastale

La planimetria catastale appare non conforme allo stato di fatto per la demolizione del muro tra il vano e il disimpegno e per lo spostamento della finestra del wc

8- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale

Lo strumento urbanistico comunale inserisce l'immobile in TSM.2 , disciplinate dall'art.70.

Gli interventi consentiti sono:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- realizzazione di nuova "Se" internamente alla sagoma dell'unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della "Se" esistente, con esclusione delle ipotesi di chiusura di logge e porticati. Indipendentemente dalla "Se" esistente è ammesso l'incremento minimo di 25 mq di "Se".
- RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se"
- DSR Demolizione Senza Ricostruzione solo per porzioni interne all'isolato di edifici produttivi e al solo fine di garantire la sussistenza dei requisiti igienico sanitari e l'adeguamento alla normativa in tema di sicurezza dei luoghi ed antincendio, anche nell'ipotesi di mutamento della destinazione d'uso esistente dell'immobile;

Si riporta l'estratto del Piano Operativo

9- Commerciabilità e conformità urbanistico-edilizia

L'immobile **non è catastalmente conforme** alle planimetrie depositate.

È stata demolita la parete tra il disimpegno e la sala, ma questo ha comportato il peggioramento degli standard igienico sanitari e pertanto l'immobile dovrà essere riportato allo stato originario
Sarà necessario ripristinare la parete con una spesa che è possibile quantificare indicativamente in:

codice regione toscana	prezziario	descrizione	Prezzo unitario	quantità	totale
TOS24_02.C01.013.001		Muratura in elevazione di tramezzi con blocchi in laterizio normale, spessore 8 cm eseguita con malta premiscelata di calce idraulica (NHL) in sacchi	54,78 euro/ mq	7 mq	383,46
TOS24_01.E01.001.001		Intonaco civile per interni su pareti verticali eseguito a mano, formato da un primo strato di rinzafo e da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo tra predisposte guide, compreso velo con malta di calce	28,32 euro/mq	14 mq	396
TOS24_01.F04.004.003		Verniciatura per interni su intonaco nuovo o preparato con idropittura a tempera murale fine	4,22 euro/mq	14 mq	59
A corpo		Fornitura e posa in opera di porta interna battente in legno	450 euro		450
		Spese tecniche aggiornamento catastale finestra del bagno	700 euro		700
TOTALE					1.988,46 euro arrotondato a 2.000 euro

L'immobile non è provvisto di certificato di abitabilità.

10- Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile è **provvisto** di Attestato di Prestazione Energetica depositato presso il Comune di Prato in data 7 aprile 2015 con protocollo num.52619, busta 1829/2015

11-12- Formazione dei lotti

Si tratta di un unico lotto, l'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà

13- Verifica dello stato di occupazione

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato via pec in data 25 settembre che esiste la registrazione di un contratto di affitto registrato in data 24 luglio 2013. Come da comunicazione di AdE, per gli

[pag. 8](#) [Esecuzione Immobiliare 38/2025](#)

immobili elencati intestati a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, le interrogazioni del database A.T. hanno evidenziato **che il contratto di locazione 2013_TZK_3_14150 è cessato in data 14/07/2016**

14- Eventuali vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Nulla da segnalare

15- Vincoli o oneri di natura condominiale

L'immobile è soggetto a spese condominiali. I millesimi di proprietà generale dell'unità oggetto di esecuzione immobiliare sono 49,68. Le spese medie annue di gestione dell'appartamento xx xxxxxxxxxxxx sono 1.200,00 euro.

Negli anni di gestione 2023-2024 e 2024- 2025 sono state sostenute numerose spese legali, per un importo pari a 7.000 Euro circa.

Non ci sono spese straordinarie deliberate.

Le spese condominiali non pagate allo stato attuale ammontano a 21.600,00 euro.

16- Diritti Demaniali o usi civici

Niente da segnalare

17- Determinazione del valore

Il criterio di stima che verrà adottato sarà quello della ricerca del più probabile valore di mercato del bene, calcolato attraverso il metodo comparativo al fine di determinare il valore venale dell'immobile tenuto conto di elementi come ubicazione, tipologia, consistenza, vetustà, stato di conservazione, conformità urbanistica e disponibilità o meno del bene.

La stima sintetica o comparativa si baserà sui valori medi di mercato realizzati per beni simili, per caratteristiche e ubicazione, all'immobile in oggetto.

Il valore venale sarà determinato dall'applicazione del prezzo unitario medio alla superficie convenzionale (commerciale) lorda complessiva del bene.

Tale superficie è stata calcolata, come anticipato al punto n° 6, applicando alle superfici lorde dei singoli ambienti un coefficiente di riferimento in relazione alla destinazione dei vani stessi.

Quanto descritto per una superficie commerciale di mq. 36

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE O COMMERCIALE: mq 36

Per la determinazione del valore medio di mercato si terranno in considerazione i valori di mercato riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, che sono risultati essere rispondenti ai valori medi di mercato così come riscontrati in libere contrattazioni commerciali.

Per **abitazioni di tipo economico**, simili al bene in oggetto in normale stato manutentivo, ubicate nella zona (codice di zona C8- semicentrale) dove è posto l'immobile, le quotazioni del secondo semestre 2024 variano da un minimo di 1.200 €/mq. sup. lorda ad un massimo di 1.500 €/mq. sup. lorda, con un valore medio di 1.350 euro/mq

-Per l'immobile in oggetto, date le cattive condizioni di manutenzione, le finiture e lo stato degli impianti, la necessità di interventi di manutenzione, tenuto delle caratteristiche e del mercato immobiliare della zona, ritengo equo adottare come riferimento per la stima un valore nella media dei valori sopra riportati. L'immobile si trova in una zona semicentrale, in cui il mercato immobiliare è abbastanza attivo; tuttavia, **saranno necessari interventi di manutenzione straordinaria di non lieve entità.**

1.300 €/mq. sup. lorda risulta essere il valore più probabile anche effettuando il raffronto con le attuali compravendite di immobili con caratteristiche simili nella zona in oggetto.

Il bene oggetto di stima, ovvero:

Piena proprietà di appartamento, all'interno del palazzo per civile abitazione posto in Via Cavour 53 a Prato, piano primo interno 4, e più precisamente l'appartamento di civile abitazione posto sul lato opposto rispetto allo sbarco della scala composto da: disimpegno, cucina, camera/sala e wc

All'Agenzia del Territorio di Prato, Catasto Fabbricati del Comune di Prato, detto bene risulta distinto nel **foglio di mappa 45 dalla particella 110 subalterno 10**

Lotto unico

Il valore venale da applicare al bene in oggetto è pari a **1.300 €/mq. sup. lorda** per la superficie commerciale dell'abitazione.

Valore venale abitazione $1.300 \times 36 \text{ mq} = 46.800$ euro

-Deduzione del 10% per assenza di garanzie per vizi della cosa venduta

$46.800 - 10\% = \mathbf{42.120 \text{ euro}}$

Da tale valore si detrae l'importo di euro 2.000 per la realizzazione della parete tra disimpegno e camera e le spese tecniche

$42.120 - 2.000 = \mathbf{40.120,00 \text{ euro}}$

Si detrae un ulteriore importo del 15% del valore dell'immobile per gli interventi strutturali da effettuarsi

$40.120,00 - 15\% = \mathbf{34.102,00 \text{ euro}}$

Valore commerciale dell'intero lotto – Prezzo Base = € **34.102,00 euro**

(trentaquattromilacentodieci euro)

Prato, 25 gennaio 2026

Arch. Francesca Gabellini

ELENCO ALLEGATI

Allegato n.1 – Comunicazioni

Allegato n.2 – Certificati e Atti di provenienza

Allegato n.3 – Ispezione ipotecaria al 23/09/2025

Allegato n.4 – Documentazione catastale

Allegato n. 5 – Fotografie

Allegato n. 6 – Estratto di Piano Operativo

Allegato n.7 – Richiesta sussistenza contratti di affitto a Agenzia delle Entrate

Allegato n.8 - Planimetrie