

TRIBUNALE DI PRATO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE: Dott. Enrico Capanna

Prato, 20 settembre 2025

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 51/2025

Procedimento promosso da AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

cont [REDACTED]

Immobile:

– Laboratorio artigianale posto in Prato via Pollative 4/A, identificato all'NCEU del Comune di Prato Foglio di Mappa 73 dalla Particella 656 Subalterno 502 graffato con la Particella 2053 Subalterno 502, corredato di posto auto identificato dalla Particella 656 Subalterno 503.

C.T.U. Sernesi Lido Iscritto all'Ordine Arch. P.P.C. Prato n. 608 residenza: via O. Cioppi 10B Poggio a Caiano (PO) – tel. 349 4603330 studio: via A. Vannucci 3/3 59100 Prato – tel. 349 4603330 e-mail: lidosernesi@gmail.com – pec: lido.sernesi@archiworldpec.it

Nomina: nomina del 31/07/2025

Prossima Udienza comparizione 18/12/2025

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Relazione

N.R.G. 51/2025

Il sottoscritto Lido Sernesi nato a Carmignano il 13/01/1955, Iscritto all'Ordine Arch. P.P.C. Prato n. 608, con studio in Prato, via Atto Vannucci n. 3/3, in data 31/07/2025 veniva nominata esperto, nella procedura di cui all'oggetto ed in data 11/08/2025 comunicava con deposito in PCT l'accettazione dell'incarico.

Inizio operazioni peritali e sopralluoghi

Io sottoscritto Lido Sernesi previo:

- comunicazione di disponibilità ad eseguire il sopralluogo presso l'immobile pignorato inviata tramite pec al Custode nominato I.S.V.E.G. del 13/08/2025 (All.1);
- invio tramite pec del 08/09/2025 (All.2) al Custode nominato I.S.V.E.G. dei seguenti documenti
 - Certificato residen [REDACTED]



- Elaborato planimetrico
- Elenco subalterni
- Estratto di mappa
- Nota trascrizione pignoramento AMCO (All.3)
- Planimetria catastale.
- invio tramite pec del 09/09/2025 (All.3) al Custode nominato I.S.V.E.G. della conferma del sopralluogo presso l'immobile pignorato per il giorno 25/09/25;
- invio tramite pec del 16/09/2025 (All.4) al Custode nominato I.S.V.E.G. dei seguenti documenti
 - Certificato di residen [REDACTED] (LL33)
 - Contratto di locazione.

In concerto con il Custode nominato I.S.V.E.G. il giorno 25/09/2025 insieme al delegato I.S.V.E.G. Dott. Di Paolo Marco è stato fatto il sopralluogo all'immobile sito in via Pollative 4A, purtroppo per carenza di formale comunicazione all'esecutato non è stato possibile procedere agli accertamenti tecnici, è stato redatto un verbale (All.5) ed è stato fissato un nuovo appuntamento per il giorno 08/10/2025; ad ulteriore formale conferma dell'appuntamento del 08/10/25, il giorno 26/09/25 ho inviato pec (All.6) alla società [REDACTED]

Il giorno 08/10/2025, è stato possibile visionare insieme al custode l'immobile posto in via Pollative 4°, il dott. Di Polo Marco ha redatto il verbale (All.7).

Ho compiuto inoltre le ricerche necessarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, l'Ufficio del Territorio di Prato, presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Prato, reperendo tutti i dati utili per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

QUESITO 1

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.

RISPOSTA 1

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

- Atto di fusione
- Visura storica dell'immobile foglio 73 particella 656 subalterno 502 graffato alla particella 2053 subalterno 2



- Visura storica dell'immobile foglio 73 particella 656 subalterno 503
- Estratto mappa catastale F.73 allegato A mappale 2053
- Estratto mappa catastale F. 73 allegato B mappale.656
- Certificazione notarile emessa ai sensi della Legge n. 302/98 sostitutiva della certificazione ipotecaria ventennale relativa agli immobili posti nel Comune di Prato, foglio 73 particella 656 subalterno 502 graffiato alla particella 2053 subalterno 2 e particella 656 subalterno 503

Non risultano agli atti documenti mancanti o inidonei.

QUESITO 2

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).

RISPOSTA 2

L'esecutato è una società per cui è stato acquisto il Certificato della Camera di Commercio (A/18).

La titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato deriva dai seguenti atti notarili, acquisiti, che si producono in allegato in quanto non presenti agli atti e che si elencano in ordine decrescente dal 2025 al 1988 (*atto di provenienza ultraventennale*):

- a. Atto di scissione della società [redacted] rogiti del Notaio D'ambra Renato del 20 luglio 2018 repertorio n. 53967/15390 (A/19) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 25 luglio 2018 al numero di registro generale 8748 e numero di registro particolare 6066, con il quale viene trasferito in capo all'esecutato società [redacted] piena proprietà dell'immobile sito in Prato via Pollative 4a distinto all'NCEU nel Foglio 73 dalle Particelle 656 Subalterno 502 (*laboratorio artigianale*) graffiato con la Particella 2053 Subalterno 502 (*resede*) e Subalterno 503 (*posto auto scoperto*);
 - giusta Delibera di scissione della società [redacted] rogiti del Notaio D'ambra Renato del 31 maggio 2018, repertorio n. 53865 fascicolo n. 15331 registrato a Prato il 4 giugno 2018 al n. 6186 Serie 1T (A/110);



- o giusta TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/2018 - Registro Particolare 6066 Registro Generale 8748 Pubblico ufficiale D'AMBRA RENATO Repertorio 53967/15390 del 20/07/2018 ATTO TRA VIVI - SCISSIONE DI SOCIETA' (All.11)

b. Il suddetto immobile è a sua volta pervenuta alla socie [REDACTED] in atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maurizio Petroni del 20 aprile 1988 (All.12) repertorio n. 151064 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 4 maggio 1988 al numero di registro generale 3680 e numero di registro particolare 2131 da: [REDACTED] in sede in Prato C.F. 03674270487 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, dell'immobile rappresentato all'NCEU nel Foglio 73 dalla Particella 656 e 721;

[REDACTED] to a Prato in data 27 settembre 1935 [REDACTED] r i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei be [REDACTED] ta a Prato in data 20 dicembre 1937 C. [REDACTED] r i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, degli immobili rappresentati all'NCEU nel Foglio 73 dalle particelle 722, 750, 735;

- giusta trascrizione TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/05/1988 - Registro Particolare 2131 Registro Generale 3680 Pubblico ufficiale PETRONI MAURIZIO Repertorio 151064 del 20/04/1988 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (All.13)

In riferimento ai suddetti atti si produce in ordine decrescente dal 2025 al 1976, la storia catastale che ha portato a seguito di una serie di passaggi alla identificazione attuale degli immobili :

- o Anno 2025 al NCEU del Comune di Prato l'immobile in oggetto risulta in giusto conto dell'esecutata socie [REDACTED] stinto nel foglio di mappa 73 dalle particelle:
 - o 656 sub 502 graffato alla particella 2053 sub 502 (resede esclusivo), Laboratorio artigianale, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 291 mq, superficie totale mq 360, Rendita: Euro 991,91;
 - o 656 sub 503 Posto auto scoperto, Categoria C/6a), Classe 1, Consistenza 15 mq, Rendita: Euro 51,90;oltre ai proporzionali diritti di proprietà sul passo identificato dalla particella 656 sub 500 e particella 2053 sub 500, a comune con le particelle 656 sub 501 graffato alla particella 2053 sub 501; passo che consente l'accesso alla particella 2053 sub 502 che attesta sulla via Cava in corrispondenza del civico 239.



Le particelle 656 sub 502 e 503 derivano da variazione della particella originaria 656 per fusione e cambio di destinazione n. 11882/2015, mentre la particella 2053 è stata costituita a seguito d Tipo Mappale n. 5435/2015 con soppressione delle particelle 1221-1222-1224-1226-1228.

- Anno 1992 con Tipo di Frazionamento n. 663/92 vengono sopprese le particelle 722-827 e vengono costituite le particelle 1221-1222-1224-1226-1228.
- Anno 1980 con Tipo di Frazionamento n. 127/80 viene costituita la particella 827 ed altre che non interessano l'immobile in oggetto.
- Anno 1976 con tipo di Tipo di Frazionamento n. 185/76 vengono costituite le particelle 721-722 ed altre che non interessano l'immobile in oggetto.

Precisazioni

La relazione notarile del Notaio V. Calderoni presente in atti, identifica erroneamente al capitolo "Precisazioni" la Particella 2053 già Particella 720 anzichè già particelle 1221-1222-1224-1226-1228 come da Tipo Mappale n. 5435/2015.

QUESITO 3

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.

RISPOSTA 3

Sulla base della documentazione in atti, verificato e acquisito le visure ipotecarie aggiornate, si riporta l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 29/07/2004 (All. 14)- Registro Particolare 2859 Registro Generale 10833 Pubblico ufficiale LANZA ENRICO Repertorio 14890/5622 del 28/07/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di Cariprato-cassa Di Risparmio Di Prato S.p.a. con sede in Prato C.F. 00515340974, domicilio ipotecario eletto in Prato, Via Degli Alberti N. 2, per capitale di € 260.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 520.000,00, durata 7 anni, a carico [REDACTED]
[REDACTED] in sede in Prato C.F. 00571750488 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 73 Particella 656.



A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: -
In data 12 luglio 2024 ai nn. 7663/1397 di rettifica (Rinnovazione). - In
data 20 dicembre 2010 al n. 2558 di annotazione ad iscrizione modifica
durata mutuo fondiario

2. ISCRIZIONE del 01/08/2007 (All. 14) - Registro Particolare 3764 Registro Generale 13021 Pubblico ufficiale COLONNA ROMANO EDUARDO Repertorio 26107/2974 del 31/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di Cariprato-cassa Di Risparmio Di Prato S.p.a. con sede in Prato C.F. 00515340974, domicilio ipotecario eletto in Prato, Via Degli Alberti N. 2, per capitale di € 150.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 300.000,00, durata 5 anni, a carico [REDACTED]
[REDACTED] in sede in Prato C.F. 00571750488 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 73 Particella 656.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:
In data 28 febbraio 2011 al n. 336 di annotazione ad iscrizione modifica
durata di mutuo

3. ISCRIZIONE del 15/09/2010 (All. 14) - Registro Particolare 2066 Registro Generale 9519 Pubblico ufficiale COLONNA ROMANO EDUARDO Repertorio 30594/3827 del 14/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di Cariprato-cassa Di Risparmio Di Prato S.p.a. con sede in Prato C.F. 00515340974, domicilio ipotecario eletto in Prato, Via Degli Alberti N. 2, per capitale di € 60.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 120.000,00, durata 15 anni, a carico [REDACTED] in sede in Prato C.F. 00571750488 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 73 Particella 656.
4. ISCRIZIONE del 10/07/2013 (All. 14) - Registro Particolare 1072 Registro Generale 6199 Pubblico ufficiale D'AMBRA RENATO Repertorio 50480/13284 del 28/06/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARI a favore di Banca Di Credito Cooperativo Di Vignole E Della Montagna Pistoiese-società Cooperativa con sede in Quarrata (PT) C.F. 00138580477, domicilio ipotecario eletto in Quarrata Via Iv Novembre 108 C/o La Sede Ispezione Ipotecaria Ufficio Provinciale Di Prato Territorio Data 07/08/2023 Ora 11:58:03 Servi, per capitale di € 200.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 400.000,00, durata 15 anni, a carico [REDACTED] in sede in Prato C.F. 00571750488 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su



NCEU Foglio 73 Particella 656, NCT Foglio 73 Particella 1219, NCT Foglio 73 Particella 1221, NCT Foglio 73 Particella 1222, NCT Foglio 73 Particella 1224, NCT Foglio 73 Particella 1226, NCT Foglio 73 Particella 1228. Debitore non datore di ipote [REDACTED] n sede in Prato C.F. 01989840978. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 28 settembre 2018 al n. 1355 di restrizione di beni

5. ISCRIZIONE del 18/10/2013 (All.14) - Registro Particolare 1556 Registro Generale 8825 Pubblico ufficiale D'AMBRA RENATO Repertorio 50663/13375 del 17/10/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di Banca Di Credito Cooperativo Di Vignole E Della Montagna Pistoiese-società Cooperativa con sede in Quarrata (PT) C.F. 00138580477, domicilio ipotecario eletto in Quarrata Via Iv Novembre 108, per capitale di € 50.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 100.000,00, durata 15 anni, a carico [REDACTED] [REDACTED] n sede in Prato C.F. 00571750488 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 73 Particella 656, NCT Foglio 73 Particella 1219, NCT Foglio 73 Particella 1221, NCT Foglio 73 Particella 1222, NCT Foglio 73 Particella 1224, NCT Foglio 73 Particella 1226, NCT Foglio 73 Particella 1228. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 28 settembre 2018 al n. 1356 di restrizione di beni.

6. ISCRIZIONE del 12/07/2024 (All.14) - Registro Particolare 1397 Registro Generale 7663 Pubblico ufficiale LANZA ENRICO Repertorio 14890/5622 del 28/07/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di Cariprato-cassa Di Risparmio Di Prato S.p.a. con sede in Prato C.F. 00515340974, domicilio ipotecario eletto in Prato, Via Degli Alberti N. 2, per capitale di € 260.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 520.000,00, durata 7 anni, a carico [REDACTED] n sede in Prato C.F. 00571750488 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 73 Particella 656. Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Prato il 29 luglio 2004 al numero generale 10833 e al numero particolare 2859 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.
7. Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Prato del 12 giugno 2025 repertorio n. 1857 e trascritto presso gli Uffici di



Pubblicità Immobiliare di Prato in data 25 luglio 2025 al numero generale 9101 e al numero particolare 6365 (All.15) a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G.boyio, 22 80133 Napoli, a carico [REDACTED] in sede in Prato C.F. 02320010974 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 73 Particella 2053 Subalterno 502 graffato con Foglio 73 Particella 656 Subalterno 502, NCEU Foglio 73 Particella 656.

QUESITO 4

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.

RISPOSTA 4

Sono stati acquisiti i seguenti documenti perché non presenti in atti:

- estratto di mappa catastale Foglio 73 relativo alla particella 2053
- estratto di mappa catastale Foglio 73 relativo alla particella 656
- visura storica per l'immobile distinto nel Foglio 73 dalla particella 656 sub 502 graffata alla particella 2053 sub 502
- visura storica per l'immobile distinto nel Foglio 73 dalla particella 656 sub 503

Per una corretta identificazione dell'immobile sono stati acquisiti i seguenti documenti perchè non presenti in atti.:

- Elaborato planimetrico (All16)
- Elenco dei subalterni (All17)
- Planimetria catastale sub 502 graffato particella 2053 sub 502 (All18)
- Planimetria catastale sub 503 (All19)
- Visura storica particella 2053 (All20)

Inoltre son state acquisite le visure storiche aggiornate:

- della particella 656 sub 503 graffata alla particella 2053 sub 502 (All21)
- della particella 656 sub 502 (All22)

Come già precisato alla risposta 2, l'immobile oggetto di procedura al NCEU del Comune di Prato risulta in giusto conto dell'esecutata società Zini Giovanni & Figlio snc, distinto nel foglio di mappa 73 dalle particelle:

- 656 sub 502 graffato alla particella 2053 sub 502 (resede esclusivo), Laboratorio artigianale, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 291 mq, superficie totale mq 360, Rendita: Euro 991,91;



- o 656 sub 503 Posto auto scoperto, Categoria C/6a), Classe 1, Consistenza 15 mq, Rendita: Euro 51,90;

oltre ai proporzionali diritti di proprietà sul passo a comune identificato dalle particelle 656 sub 500 e 2053 sub 500.

Il tutto fra i confini di: proprietà Gianotto/Mefici, proprietà Shou Ying, proprietà Ballerini-Morbidi s.s.a. più esatti confini.

QUESITO 5

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.

RISPOSTA 5 (diritti e beni pignorati)

Come già relazionato alla risposta 2, alla Società [REDACTED] immobili sono pervenuti con atto di scissione della società [REDACTED] rogiti del Notaio D'ambra Renato del 20 luglio 2018 repertorio n. 53967/15390 (A/I/9) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 25 luglio 2018 al numero di registro generale 8748 e numero di registro particolare 6066, con il quale viene trasferito in capo all'esecutato soci [REDACTED] piena proprietà dell'immobile sito in Prato via Pollative 4a distinto all'NCEU nel Foglio 73 dalle Particelle 656 Subalterno 502 (*laboratorio artigianale*) graffato con la Particella 2053 Subalterno 502 (*resede*) e Subalterno 503 (*posto auto scoperto*).

Il suddetto immobile è a sua volta pervenuta alla soci [REDACTED] n atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maurizio Petroni del 20 aprile 1988 (A/I/12) repertorio n. 151064 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 4 maggio 1988 al numero di registro generale 3680 e numero di registro particolare 2131 da:

- o [REDACTED] n sede in Prato C.F. 03674270487 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, dell'immobile rappresentato all'NCEU nel Foglio 73 dalla Particella 656 e 721;
- o [REDACTED] ato a Prato in data 27 settembre 1935 C. [REDACTED] r i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunio [REDACTED] ta a Prato in data 20 dicembre 1937 C. [REDACTED] r i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in



regime di comunione legale dei beni, degli immobili rappresentati all'NCEU nel Foglio 73 dalle particelle 722, 750, 735.

Non si rilevano difformità tra la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini*) e quella contenuta nel pignoramento ad eccezione:

- della mancata menzione del passo a comune identificato dalle particelle 656 sub 500 e particella 2053 sub 500, a comune con le particelle 656 sub 501 graffato alla particella 2053 sub 501; passo comune che consente l'accesso al resede esclusivo distaccato identificato dalla particella 2053 sub 502 che attesta sulla via Cava in corrispondenza del civico 239;
- mancata menzione che l'accesso all'immobile avviene da via Pollative tramite viabilità privata.

QUESITO 6

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.

RISPOSTA 6

Fondo/laboratorio artigianale cin copertura a volta, ubicato nel Comune di Prato (Po) via Pollative 4A, del 24.04/19988 (A/12) costituito da un ampio vano per lo svolgimento dell'attività artigianale dotato di controsoffitto metallico, disimpegno realizzato con parete metallica h 2m, un vano ufficio arredato con scrivania e mobiletti da ufficio, un vano spogliatoio dal quale si accede alla doccia, un bagno dotato di antibagno, due piccoli vani dotati di preingresso delimitato da muretto h1m che al momento del sopralluogo contenevano delle scrivanie ed altri oggetti, resede esclusivo frontale (*privo di cancellata d'accesso*) e laterale (*chiuso con cancello carrabile*), oltre ad altro resede prospiciente la via XXV Aprile accessibile da passo carrabile a comune che attesta sulla via Cava dotato di cancello carrabile d'accesso in corrispondenza del civico 239.



Si precisa che l'accesso all'immobile avviene dalla via Pollative tramite viabilità privata gravata da servitù di passo alla pedona e con mezzi meccanici come da atto Notaio M. Petroni del 24.04/19988 (AII/12), inoltre si evidenzia che sul resede frontale che consente l'accesso al fabbricato dalla via Pollative tramite la testé citata viabilità privata, attesta un cancello carrabile di altra proprietà (*particella 747prop.Gianotto-Mefici*), che insieme alla presenza di auto parcheggiate il giorno del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario lascia presupporre un gravame di servitù passo della quale però non stati rilevati atti e/o documenti in merito. (AII/23 doc.fotografica)

Caratteristiche dell'immobile:

- Pavimento industriale in calcestruzzo armato.
- Pavimento spogliatoio, ufficio, disimpegno, preingresso e due piccoli locali in gres porcellanato.
- Pareti intonacate a civile.
- Rivestimento bagno, doccia in ceramica.
- Infissi esterni (*su due lati*) per minor parte apribili in metallo tipo industriale con inferriate di sicurezza, nessuna tenuta termica.
- Portone carrabile d'ingresso di tipo industriale in ferro ad ante apribili con sovrastante pensilina in c.a.
- Porte interne in legno tamburato.
- Parete metallica mobile.
- Controsoffitto in materiale metallico.
- Impianto aria climatizzata (*split*) nell'ufficio e spogliatoio, non presente nel locale laboratorio.
- Impianto elettrico.
- Cannello carrabile in ferro (*resede esclusivo laterale*).
- Impianto di smaltimento reflui (*fossa biologica*).

Per una migliore comprensione di quanto sopra descritto si allega la documentazione fotografica (AII/23) prodotta in contestualità del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario ISVEG in data 08/10/2025 (*verbale ISVEG AII/7*).

Di seguito la destinazione dei locali ed il calcolo delle superfici utili/calpestabili (*al netto murature*) ed il calcolo della superficie convenzionale.



Superfici utili		
Destinazione e vani	Altezza	Superficie Mq
Spogliatoio	2,91	7,07
Doccia	2,91	1,36
Antibagno	2,91	1,97
Wc	2,91	1,33
Ufficio	2,91	11,89
Disimpegno	2,91	8,88
Ripostiglio usato come ufficio	2,91	5,17
Ripostiglio usato come ufficio	2,91	5,1
Laboratorio artigianale	4,12 al controsoffitto	218,91

Superfici convenzionale lorda vendibile comprensiva di muri e superfici accessorie ragguagliate					
Destinazione	Superficie mq	Percentuale proprietà	Superficie mq	Moltiplic atore	Superficie ragguagliata mq
Laboratorio, spogliatoio, doccia,bagno,antibagno,disimp egno,preingresso,ripostigli usati come ufficio	282	100%	282	1	282
Resede laterale esclusivo P.- 65sub502	78	100%	78	0,1	7,8
Resede frontale che consete l'accesso da vua Pollative tramite vuabità privata	122	100%	122	0,05	6,1
Resede distaccato esclusivo P.2053sub502	580	100%	580	0,15	87
Totale superficie commerciale					382,9

QUESITO 7

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.

RISPOSTA 7

La planimetria catastale relativa all'immobile non corrisponde allo stato di fatto per difformità relative alla modifica di riduzione e suddivisione del locale ripostiglio in due piccoli vani, per cui per procedere alla vendita si chiede all'III.mo G.E. autorizzazione ad effettuare la variazione catastale. (*planimetria da variare All.24*)

QUESITO 8

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

RISPOSTA 8

Nel vigente Piano Operativo del Comune di Prato l'immobile ricade:

- UTOE 5
- Zona omogenea B
- TP 4 Tessuti urbani monofunzionali: industriale-artigianale (A//25) disciplinato dall'Art.75 delle NTA del Piano Operativo, in tale ambito sono previsti vari tipi d'interventi edilizi la cui fattibilità dovrà essere verificata con appositi studi progettuali nel rispetto della vigente normativa urbanistico-edilizia e igienico sanitaria. (ALL33 riepilogo normativo)

QUESITO 9

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.

RISPOSTA 9

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Prato è risultato che il bene immobile, oggetto della presente relazione, è stato edificato e trasformato in forza e conformità dei seguenti atti amministrativi:

- Per l'immobile in oggetto è stata depositata al Comune di Prato Attestazione di Abitabilità e/o Agibilità in data 18/06/2015 Protocollo n. 90286 (A//26).
- L'immobile è stato edificato e successivamente modificato con in seguenti atti autorizzativi :



- Concessione Edilizia originaria per la nuova costruzione P.G. n° 19834 del 30 Ottobre 1976, Busta ST-707-1976, rilasciata in data 22 Ottobre 1977;
- Variante alla sopra citata Licenza P.G. n° 8733 del 11 Aprile 1980, Busta ST-233-1980;
- Richiesta Certificato di Agibilità Busta ABAG-14242-1980;
- Richiesta Certificato di Abitabilità Busta ABAG-14243-1980;
- Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, P.G. 33438 del 27 Settembre 1985, Busta C85-103-1985;
- Autorizzazione per un'apertura P.G. 49729 del 3 Dicembre 1990, Busta ST-1718-1990, rilasciata in data 16 Marzo 1991 e ritirata in data 23 Marzo 1991;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria per la realizzazione di un volume tecnico P.G. 55923 del 4 Agosto 2006, Busta PE-2795-2006, rilasciata in data 24 Maggio 2007 e ritirata in data 11 Giugno 2007;
- Attività di Edilizia Libera per il frazionamento in due unità immobiliari e opere per adeguamenti igienico sanitari P.G. 8496 del 19 Gennaio 2015, Busta PE-89-2015, cartolina fine lavori P.G. 87533 del 15 Giugno 2015.

Per l'immobile in oggetto è stata depositata al Comune di Prato Attestazione di Abitabilità e/o Agibilità in data 18/06/2015 Protocollo n. 90286 (A/126).

A seguito del rilievo effettuato con il custode giudiziario in data 08/10/2025, esaminati i suddetti titoli abilitativi, sono risultate le seguenti difformità:

- irregolarità costruttive inerenti lavorazioni ultimate in data antecedente il 24/05/2024, consistenti in differenze nell'ordine di 2/3/4cm della lunghezza di alcune pareti, piccole differenze che non costituiscono violazione edilizia in quanto rientrano nel limite minimo del 2% delle dimensioni assentite con titolo edilizio come prescritto dai commi 1, 1-bis e 1-ter dell'art. 34-bis del DPR 380/2001; accertato che l'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile determinata ai sensi dell'art. 34 bis comma 1-ter del DPR 380/2001 e ss.mm.ii pari a mq. 218,91 (cfr. tabella Superfici Utili - Risposta 9) per cui le tolleranze di cantiere rientrano nei margini di legittimità urbanistico edilizia di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001;
- modifica dell'autorizzato locale (rif. PE 89/2015) ad uso di magazzino senza la presenza di addetti in due piccoli vani di altezza 2.91m dotati di preingresso delimitato da muretto h1m, uno della superficie di mq 5,10 senza finestre e l'altro della superficie di mq 5,17 dotato di finestre di cui una apribile delle dimensioni 0.44mx0.93m. Locali che detengono superfici e caratteristiche igienico sanitarie di deposito/ripostiglio, ma che al momento del sopralluogo contenevano delle scrivanie ed altri oggetti che facevano presupporre che venissero utilizzati impropriamente come ufficio. L'illecito edilizio ovvero a realizzazione dei due



locali, escluso il cambio di destinazione d'uso a uffici (*non ammesso*), che non pregiudica l'agibilità dell'immobile, rientra nelle opere di manutenzione straordinaria per cui sanabili ai sensi d'all'art. 34bis del DPR 380/2001 comma 2 tramite la presentazione di una CILA (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata*) in sanatoria; mentre il presupposto uso dei due locali come ufficio non è sanabile in quanto non hanno i requisiti igienico sanitari prescritti indispensabili per la presenza di addetti, per cui dovrà essere ripristinando l'uso a locali senza la presenza d'addetti (ripostiglio/deposito) liberandoli semplicemente degli arredi.

Il costo della CILA in sanatoria si valuta in circa € 1.000,00 di sanzione, € 100 di diritti segreteria, spese tecniche € 2400,00 per un totale complessivo di € 3.500,00.

Come già in precedenza relazionato dovrà essere effettuato l'aggiornamento della planimetria catastale il cui costo si valuta in € 670,00 compreso bolli di € 70,00.

In merito al resede distaccato identificato dalla particella 2053 sub 502, locato alla [REDACTED] e vi svolge l'attività commerciale di vendita auto, in zona urbanistica "TP4 Tessuto produttivo, industriale artigianale non omogeneo", dalla ricerca eseguita non sono emersi documenti autorizzativi che consentono lo svolgimento di tale attività commerciale in zona industriale artigianale.

QUESITO 10

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

RISPOSTA 10

Per l'immobile in oggetto è dotato di Attestato di Prestazione Energetica APE depositato alla Regione Toscana in data 12/06/2015 n. 01913170971_008 ed al Comune di Prato in data 12/06/2015 Protocollo n. 87054, che ha perso validità essendo questa decennale. (A//27)

QUESITO 11

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;

RISPOSTA 11

L'unica possibilità di formare più lotti è quella di scindere il fabbricato (*P.656sub502*) dal resede distaccato (*P.2053sub502*), ma in merito il sottoscritto ritiene che tale scissione possa incidere negativamente sulla commerciabilità per cui il bene pignorato può essere venduto in un unico lotto.



QUESITO 12

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.

RISPOSTA 12

L'immobile in oggetto non è un fondo agricolo ma un fondo/laboratorio artigianale

QUESITO 13

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.

RISPOSTA 13

Come accertato con il sopralluogo del 08/10/2025 giusto verbale ISVEG (All5) l'immobile è così occupato:

- Il fondo/laboratorio artigianale e relativo resede frontale laterale distinto in catasto dalla Particella 656 sub 502 è occupato dalla società esecutata [REDACTED] [REDACTED] stato acquisto il Certifica Camera Commercio (ALL8);



- Il resede distaccato distinto dalla Particella 2053 sub 502 e locato alla Ditta [REDACTED] presa individuale con sede in Agliana (PT), via Giorgio La Pira 2, cod. fis. [REDACTED]. IVA n. 01883470476. Contratto di locazione (ALL28) del 10/02/2022, registrato a Prato il 08/06/2022 mod. 3T n 3634, della durata 6 anni a decorrere dal 10/02/2022 e canone di locazione di € 21.600,00 da pagarsi con rate mensili anticipate di € 1.800,00 da pagare entro il 5 di ogni mese.

In riferimento all'art. 2923 comma 3, c.c.:

- Il contratto di locazione è stato registrato in data antecedente la data del pignoramento
- Il canone di locazione pattuito non è inferiore ad 1/3 del prezzo medio di mercato di locazioni di terreni simili.
- il contratto di locazione non prevede clausola di risoluzione in caso di alienazione.

QUESITO 14

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 (diffinità 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).

RISPOSTA 14

Non risultano agli atti vincoli, atti di asservimento o altri pesi e limitazioni d'uso sui beni pignorati ad eccezione delle iscrizioni, pignoramenti e formalità menzionati ed elencati alla risposta 3 che precede.

QUESITO 15

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).



RISPOSTA 15

Non essendo un condomino ma un immobile con un passo a comune con accesso da via Pollative attraverso strada privata gravata da servitù di passo, non è stato possibile stabilire se esistano pendenze/debiti o altro nei confronti dell'immobile pignorato.

QUESITO 16

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

RISPOSTA 16

Non risulta agli atti l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche.

QUESITO 17

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).

RISPOSTA 17

Il valore dell'immobile è stato determinato adottando il criterio di stima del "più probabile valore di mercato", calcolato attraverso il metodo comparativo con lo scopo di individuare il valore commerciale dell'immobile, tenuto conto dei seguenti fattori:

- della ubicazione
- della tipologia
- della consistenza e dimensione
- della visibilità commerciale
- della vetustà
- dello stato di conservazione e manutenzione
- delle finiture e impianti



- della disponibilità o meno del bene da parte della procedura
- della conformità urbanistica e fattori di deprezzamento per la non conformità
- della procedura di vendita
- della locazione del resede distaccato identificato dalla Particella 2053 sub 502
- della attuale situazione del mercato immobiliare.

La stima sintetica o comparativa, oltre ad avere come riferimento i valori medi di mercato di immobili simili realizzati in libere contrattazioni commerciali, i valori OMI, i valori relativi a vendite forzate, sarà conglobata con il specifico valore del resede distaccato identificato dalla particella 2053 sub 502:

- valori riferiti da Agenzie Immobiliari di zona. Il valore 2053 al mq ricavato da contrattazioni di beni simili per laboratori/depositi = € 800,00/mq;
- valori indicati dalla Banca dati dell'OMI, Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, Comune di Prato, Fascia/zona: I MACROLOTTI PRODUTTIVI (PRIMO E SECONDO MACROLOTTO - MACROLOTTO DI IOLO) Destinazione produttiva, Laboratori, stato conservativo normale, (ALL30) oscillanti tra mq 850,00 e €/mq 1100,00;
- valori attribuiti a immobili simili effettuati nelle vendite forzate simili effettuate nello stesso territorio oscillanti tra €/mq 600 e €/mq 800;
- plusvalore del resede distaccato identificato dalla Particella 2053 sub 502 derivante dalla visibilità commerciale su strada di grande comunicazione e dal contratto di locazione in essere (ALL28) .

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

La determinazione della superficie convenzionale vendibile è stata calcolata applicando alle superfici lorde coperte e scoperte un coefficiente di riferimento in relazione alla destinazione che nel caso specifico del resede distaccato identificato dalla Particella 2053 sub 502 è stato maggiorato per il plusvalore commerciale dell'area derivante dalla redditività della locazione. Per il calcolo specifico della superficie convenzionale si rimanda alla tabella di cui alla risposta 6.

A seguito delle considerazioni fatte si applica il valore di €/mq 950,00 per cui il valore commerciale del bene è il seguente:

La superficie commerciale del bene mq 382,90

Prezzo unitario al mq medio da applicare al bene in oggetto = € 950,00/mq

Valore commerciale immobile = mq 382,90 x € 950,00 = € 363.755,00 a cui vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica = € 3'500,00 ed i costi per l'aggiornamento catastale di € 670,00 (€ 600 + 70 bolli).

Valore del bene € 363.755,00 – 3'500,00 – 670,00= 359.585,00 arrotondato a € 359.500,00.

Il valore commerciale del bene è € 359.500,00



Lido Sarnesi

Ordine Arch. P.P.C. Prato n. 608

ALLEGATI

All.1 PEC 13.8.25 comunicazione disponibilità sopralluogo

All.2 PEC 08.09.25 invio documenti ISVEG

All.3 PEC 09.9.25 conferma sopralluogo ISVEG

All.4 PEC 16.9.25 invio documenti ISVEG

All.5 Verbale ISVEG sopralluogo 25.9.25

All.6 PEC 26.9.25 comunicazione sopralluo

All.7 Verbale ISVEG sopralluogo 08.10.25

All.8 Certificato Camera Commercio

All.9 Atto Scissione Società Notaio.D'Ambra 20.07.18

All.10 Delibera Scissione Favore Soci Notaio.D'Ambra 31.5.18

All.11 Trascrizione favo

All.12 Atto Compravendita Not.Petroni 20.4.88

All.13 Trascrizione favo

All.14 Iscrizioni contro

All.15 Trascrizione cont

All.16 Elaborato planimetria

All.17 Elenco subalterni

All.18 Planimetria catastal sub 502

All.19 Planimetria catastale sub 503

All.20 Visura storica P 2053

All.21 Visura storica P656sub503

All.22 Visura storica P656sub502

All.23 Documentazione fotografica

All.24 Planimetria da variare sub 502

All.25 Estratto PO_Disciplina dei suoli

All.26 Agibilità

All.27 APE + ricevute presentazione

All.28 Contratto locazione

All.29 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1sem2025

All.30 C.R.

All.31 Nota Trascrizione Pignoramento AMCO

All.32 Certificato residen

All.33 Riepilogo normativo Zona TP4