

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE n° 52 / 2025

G.E. Dott. ENRICO CAPANNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE

PARTE DEBITRICE

XXXXXXX (c.f. XXXXXX)

XXXXXXX (c.f. XXXXXX)

ESPERTO INCARICATO

Arch. Diana Lombardi

XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX





Sommario

1	PERIZIA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO	1
1.1	PREMESSA	1
1.2	CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI	1
1.3	DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
2	ESAME DEGLI ATTI TECNICO-LEGALI	3
2.1	INFORMAZIONI PRELIMINARI	3
2.2	BENI PIGNORATI	4
2.3	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	4
2.4	CERTIFICAZIONE DELLA CANCELLERIA SUI FASCICOLI ISCRITTI	6
2.5	AVISO AI CREDITORI	7
2.6	STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI	7
2.7	SOGGETTI COMPROPRIETARI	8
2.8	SOGGETTI ESECUTATI: RESIDENZA E STATO CIVILE	8
3	QUADRO NORMATIVO E URBANISTICO	9
3.1	STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	9
3.2	VINCOLI URBANISTICI	11
3.3	STORIA URBANISTICA DEI BENI	11
4	DIVISIBILITA' IN PIU' LOTTI	12
5	IDENTIFICAZIONE DEL NUMERO CIVICO	13
6	PROFILO CATASTALE DEI BENI	14
6.1	IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	14
6.2	CONFRONTO TRA BENI REALI E ATTO DI PIGNORAMENTO	15
6.3	CONFORMITA' CATASTALE DEL LOTTO 1	15
6.4	CONFORMITA' CATASTALE DEL LOTTO 2	16
6.5	RIALLINEAMENTI CATASTALI	16
7	PROFILO EDILIZIO DEI BENI	16
7.1	CONTESTO	16
7.2	FABBRICATO PRINCIPALE	17
7.3	UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA E PRIMO: LOTTO 1	17

7.4	SUPERFICIE CONVENZIONALE DEL LOTTO 1.....	19
7.5	UNITA'IMMOBILIARE AL PIANO SECONDO E TERZO: LOTTO 2.....	19
7.6	SUPERFICIE CONVENZIONALEDEL LOTTO 2	21
7.7	CONFORMITA' EDILIZIO –URBANISTICA DEI BENI.....	21
7.7.1	LOTTO 1.....	21
7.7.2	LOTTO 2.....	22
8	VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI.....	22
8.1	VINCOLI DI PREGIO E DI CONTESTO	22
8.2	VINCOLI CONDOMINIALI	22
8.3	DIRITTI DEMANIALI E DI USO CIVICO	22
8.4	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ELIMINABILI DALLA PROCEDURA.....	23
8.5	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA.....	24
8.6	DIFFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICHE E CATSATALI	24
9	INDIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILIARI.....	25
10	STATO OCCUPATIVO DEI BENI	25
11	CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	25
12	STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI	26
12.1	CRITERI DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE	26
12.2	FATTORI CHE INFLUISCONO SUL VALORE DI MERCATO E LORO QUANTIFICAZIONE ECONOMICA	27
13	STIMA ECONOMICA DEI LOTTI.....	30
13.1	LOTTO 1	30
13.1.1	Valore venale del Lotto 1:.....	31
13.1.2	Valore a base d'asta del Lotto 1:.....	31
13.2	LOTTO 2	31
13.2.1	Valore venale del Lotto 2:.....	32
13.2.2	Valore a base d'asta del Lotto 2:.....	32
14	ALLEGATI.....	32

1 PERIZIA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

1.1 PREMESSA

La sottoscritta

, in data 31/07/2025 riceveva per PEC il conferimento dell'incarico di C.T.U. (esperto ex Art. 568 c.p.c.), nell'esecuzione immobiliare per cui si discute, con nomina da parte del G.E. Dott. Enrico Capanna.

Il giorno 08/08/2025 (ovvero entro 10 gg. dalla suddetta nomina) la scrivente accettava l'incarico, depositando in PCT il giuramento di rito.

Il G.E. concedeva alla scrivente 90 giorni di tempo per rispondere, con relazione scritta, ai quesiti allegati al conferimento d'incarico.

L'udienza di vendita veniva quindi inizialmente fissata per il giorno 18/12/2025 e successivamente spostata per disposizione del Giudice al **23/12/2025**.

La sottoscritta, entro i termini sopra indicati e nelle forme previste dalla legge (Art.173 bis III comma disp. att. c.p.c.), si impegnava ad inviare il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati:

- a) al debitore esecutato, al creditore procedente, al custode nominato ed agli eventuali intervenuti, in forma cartacea, tramite spedizione postale (raccomandata A/R), oppure in forma digitale, tramite posta certificata (PEC) – (comunque da inviare entro il 23-11-2025, ovvero 30 gg. prima dell'udienza),
- b) alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari, in forma digitale, tramite deposito telematico (PCT), insieme alla versione anonima, alla scheda del fascicolo (scheda di vendita) ed al progetto di notula – (comunque da inviare entro il 13-12-2025, ovvero 10 gg. prima dell'udienza).

1.2 CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Si riporta di seguito la cronologia delle principali operazioni svolte:

- 31/07/2025 Conferimento incarico dell'esecuzione immobiliare R.G.E.I. n. 33-2025;
- 05/08/2025 invio PEC all'Agenzia delle entrate per verifica contratti di locazione;
- 06/08/2025 invio PEC al Comune di Prato per acquisizione certificati di residenza e di stato civile dei debitori;
- 08/08/2025 Giuramento di rito;
- 10/09/2025 acquisizione della documentazione catastale tramite visura telematica sul sito dell'Agenzia delle Entrate - piattaforma 'SISTER': visure, planimetrie, mappa, elaborato planimetrico;
- 12/09/2025 invio PEC al Custode Giudiziario (ISVEG) con inoltro della documentazione richiesta (nota di trascrizione del pignoramento, estratto di mappa, planimetrie catastali,

elaborato planimetrico, certificati di residenza e risposta dell'AE su eventuali locazioni) e richiesta di fissazione data del primo sopralluogo;

- 18/09/2025 invio comunicazione inizio operazioni peritali alle parti interessate tramite PEC e raccomandata A/R 1 giorno: n.052688092016, n. 052688092027);
- 23/09/2025 invio PEC al Comune di Prato- SUAP - con istanza di accesso alle pratiche edilizie presenti nell'archivio digitale identificate, ricevute in data 24/09/2025;
- 26/09/2025 invio mail al Comune di Prato- archivio pratiche edilizie storiche- con istanza di accesso alle pratiche edilizie storiche identificate;
- 07/10/2025 primo sopralluogo con esito negativo;
- 22/10/2025 primo accesso concordato con la parte esecutata;
- 23/10/2025 accesso all'archivio edilizio del Comune di Prato per visione ed estrazione di copia delle pratiche edilizie ante 2014;
- 11/11/2025 accesso al Suap del Comune di Prato per visione e acquisizione pratica edilizia PE – 1722 - 2014 prot. 89297 del 03/07/2014;
- 20/11/2025 verifica dell'esatta assegnazione dei civici presso l'ufficio Toponomastica del Comune di Prato;

1.3 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico, ha acquisito ed analizzato la seguente documentazione riportata nel fascicolo depositato presso la Cancelleria Telematica:

Data deposito	Data atto	Descrizione
16/07/2025	02/04/2010	Contratto di mutuo fondiario repertorio 347625 munito di formula esecutiva
16/07/2025	04/07/2011	Contratto di mutuo fondiario repertorio 350113 munito di formula esecutiva
16/07/2025	14/04/2025	Atto di Precetto in rinnovazione
16/07/2025	29/05/2025	Atto di Pignoramento notificato in data 10/06/2025
16/07/2025	-	Nota di Iscrizione a ruolo
21/07/2025	18/07/2025	Certificazione della Cancelleria sui fascicoli iscritti
22/07/2025	21/07/2025	Nota di Trascrizione nn.6148/2025
22/07/2025	22/07/2025	Istanza di vendita
24/07/2025	24/07/2025	Istanza di proroga ex art.567 co. 3 c.p.c.
24/07/2025	24/07/2025	Certificato catastale storico su immobili fg.86 part. 218 sub 500, sub 501 e sub 502
24/07/2025	-	Certificato ipotecario ultraventennale su Xxxxxx
24/07/2028	-	Certificato ipotecario ultraventennale su Xxxxxx

Il C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 22/10/2025, previo avviso inviato il 18/09/2025 all'avvocato di parte procedente e alla parte debitrice.

Erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., il Custode Giudiziario nella persona del Geom. Marco Di Paolo (ISVEG), per la parte debitrice Xxxxxx e il coniuge di Xxxxxx in sua rappresentanza, che hanno consentito l'accesso all'intero fabbricato principale e alle pertinenze esterne.

Durante il sopralluogo sono stati visitati tutti i locali dell'immobile compresi i balconi, le pertinenze interne ed esterne, controllando lo stato di conservazione, il tipo di finiture e la tipologia degli infissi.

E' stato controllato il funzionamento dell'impianto idrico, elettrico e termico.

Di ogni parte sono state scattate fotografie e rilevate le dimensioni al fine di verificare la rispondenza alla planimetria catastale e ai titoli edilizi, e sono comunque stati svolti tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico.

Le operazioni in situ sono state integrate da indagini ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare, indagini sui titoli abilitativi presso l'Archivio Storico delle Pratiche edilizie del Comune di Prato, indagini catastali presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Prato, indagini sulle locazioni presso l'Ufficio del Registro Provinciale di Prato, indagini di mercato per compere e vendite di beni simili e così tutto come di seguito riferirà.

2 ESAME DEGLI ATTI TECNICO-LEGALI

2.1 INFORMAZIONI PRELIMINARI

Dalla verifica della documentazione ipotecaria e catastale prodotta in atti, si rilevano le seguenti informazioni preliminari:

a) parte attrice (creditore procedente):

b) parte debitrice

XXXXXX, nata a XXXXXX c.f. XXXXXXXX

e

XXXXXX, nata a XXXXXX, c.f. XXXXXXXX

entrambe in qualità di terze datrici di ipoteca, rappresentate e difese

Il credito, vantato originariamente da



Detti contratti sono assistiti da ipoteche volontarie rispettivamente di € 800.000,00 e di € 280.000,00 iscritte presso l'Agenzia del Territorio di Prato di
, tra gli altri, sugli immobili oggetto della presente procedura.

Con sentenza il Tribunale di Prato dichiarava il fallimento della parte mutuataria. Nell'ambito di detta procedura veniva ammessa al passivo al cronologico per la somma complessiva di € 284.556,97, credito per cui oggi

2.2 BENI PIGNORATI

Il pignoramento immobiliare della presente procedura è stato **trascritto in data 21/07/2025 al n. r.p. 6148** dei Pubblici Registri Immobiliari di Prato, sulle seguenti unità negoziali, i cui beni sono censiti nel Comune di Prato, in Via Ferrucci e afferiscono tutti al medesimo fabbricato.

I UNITA' NEGOZIALE								
XXXXXX C.F. XXXXXX (1/1)								
n.	F	P	S	CAT	CLASSE	CONS	SUP. CATAST	PIANO
01	86	218	502	A3	3	5,5 vani 89 mq	87 m ² 79 m ² (escluse aree scoperte)	2 e 3
II UNITA' NEGOZIALE								
XXXXXX C.F. XXXXXX (1/1)								
n.	F	P	S	CAT	CLASSE	CONS	SUP. CATAST	PIANO
02	86	218	500	A3	3	5 vani 75mq	117 m ² 103 m ² (escluse aree scoperte)	T
03	86	218	501	A3	3	5,5 vani 117 mq	75 m ² 70 m ² (escluse aree scoperte)	1



2.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione Ipotecariale in atti, si sono evinte le seguenti formalità gravanti sui beni immobili pignorati:



ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ai rogiti del Notaio Andrea Lops in Prato, ai 400.000,00, munito di formula esecutiva in data • a favore di • contro XXXXXX nato il XXXXXX a XXXXXX) codice fiscale XXXXXX; • contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX) c.f. XXXXXX; • contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX c.f. XXXXXX • capitale € 400.000,00 Totale € 800.000,00 Grava su: Prato Foglio 86, p.lla 77 sub 500; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 502; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 501; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 500; *ANNOTAZIONE del – CESSIONE DI IPOTECA a favore di .
ISCRIZIONE NN. IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ai rogiti del Notaio Andrea Lops in Prato ai 140.000,00, munito di formula esecutiva • a favore di • contro XXXXXX nato il XXXXXX a XXXXXX) codice fiscale XXXXXX; • contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX) c.f. XXXXXX; • contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX c.f. XXXXXX; • capitale € 140.000,00 Totale € 280.000,00; Grava su: Prato Foglio 86, p.lla 77 sub 500; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 502; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 501; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 500. *ANNOTAZIONE – CESSIONE DI IPOTECA a favore di
ISCRIZIONE NN. IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO • a favore di • contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX c.f. XXXXXX; • capitale € 204.099,44 Totale € 230.000,00; Grava su: Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 500; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 501.
ISCRIZIONE NN. IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO • a favore di • contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX XXXXXX c.f. XXXXXX; • capitale € 100.000,00 Totale € 100.000,00; Grava su: Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 502.
ISCRIZIONE NN. IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO • a favore di • contro XXXXXX sede XXXXXX c.f. XXXXXX; • contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX) c.f. XXXXXX; • contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX c.f. XXXXXX; • capitale € 20.451,29 Totale € 40.000,00; Grava su: Prato Foglio 86, p.lla 370 sub 21; Prato Foglio 86, p.lla 370 sub 22; Prato Foglio 86, p.lla 370 sub 107; Prato Foglio 86, p.lla 370 sub 108; Prato Foglio 86, p.lla 370 sub 109; Prato Foglio 86,

p.lla 370 sub 111; Prato Foglio 86, p.lla 370 sub 112; Prato Foglio 370, p.lla 113; sub Prato Foglio 370, p.lla 118; sub Prato Foglio 370, p.lla 120; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 502; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 500; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 501; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 503.

*ANNOTAZIONE del – RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE del – RESTRIZIONE DI BENI

ISCRIZIONE NN.

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE nascente da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- a favore di ;
- contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX) c.f. XXXXXX;
- capitale € 226.519,49 Totale € 453.038,98;

Grava su: Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 500; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 501.

TRASCRIZIONE NN.

PIGNORAMENTO DI IMMOBILI

- a favore di ;
- contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX c.f. XXXXXX;
- contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX c.f. XXXXXX;

Grava su: Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 500; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 501; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 502.

TRASCRIZIONE NN.

PIGNORAMENTO DI IMMOBILI

- a favore di VERSILIA SPV S.R.L. sede MILANO (MI) c.f. 12785290961;
- contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX) c.f. XXXXXX;
- contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX c.f. XXXXXX;

Grava su: Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 500; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 501; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 502.

Si segnala inoltre la presenza della seguente trascrizione non pregiudizievole, poiché successiva all'iscrizione ipotecaria che ha dato luogo alla presente procedura.

TRASCRIZIONE NN. 7083/5025 del 04/08/2014

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

- a favore di
- a favore di
- contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX c.f. XXXXXX

Grava su: Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 500; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 501; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 503.

2.4 CERTIFICAZIONE DELLA CANCELLERIA SUI FASCICOLI ISCRITTI

Dalla Certificazione su fascicoli iscritti rilasciata dalla Cancelleria del Tribunale di Prato in data 18/07/2025 e depositata in atti, risulta quanto segue:

In data 05.12.25(*) è stata dichiarata l'estinzione parziale limitatamente ai beni della presente procedura aventi le seguenti coordinate catastali: foglio 86, part.218, sub 500; foglio 86, part.218, sub 501; foglio 86, part.218, sub 502.

(*) la data riportata in atti presenta un refuso, poiché successiva alla data di deposito della stessa certificazione.

2.5 AVVISO AI CREDITORI

In data 3 settembre 2025, parte procedente ha trasmesso Avviso ai Creditori Iscritti ex artt. 498 e 569 c.p.c.:

2.6 STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili sono entrati nella proprietà dei soggetti eseguiti in forza dei seguenti atti ultraventennali:

Prato Foglio 86, p.lla 218, sub 500, sub 501, sub 502

A Xxxxxx (XXXXXX) la quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile Prato foglio 86, p.lla 218 p.lla 237 (dal quale derivano i suddetti immobili) è pervenuta per atto di compravendita del 03/07/2001 Numero di repertorio ,

Trascritto in data



A Xxxxxx (XXXXXX) la quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile Prato foglio 86, p.la 218 p.la 237 (dal quale derivano i suddetti immobili) è pervenuta per atto di compravendita del

Trascritto in data



Precisazioni:



2.7 SOGGETTI COMPROPRIETARI

Dagli atti di provenienza dei beni pignorati non si riscontrano ulteriori comproprietari.



2.8 SOGGETTI ESECUTATI: RESIDENZA E STATO CIVILE

Presso i competenti uffici del Comune di Prato sono stati reperiti i certificati contestuali e gli estratti di matrimonio dei soggetti debitori indicati nell'Atto di Pignoramento, di cui si riportano di seguito le risultanze:

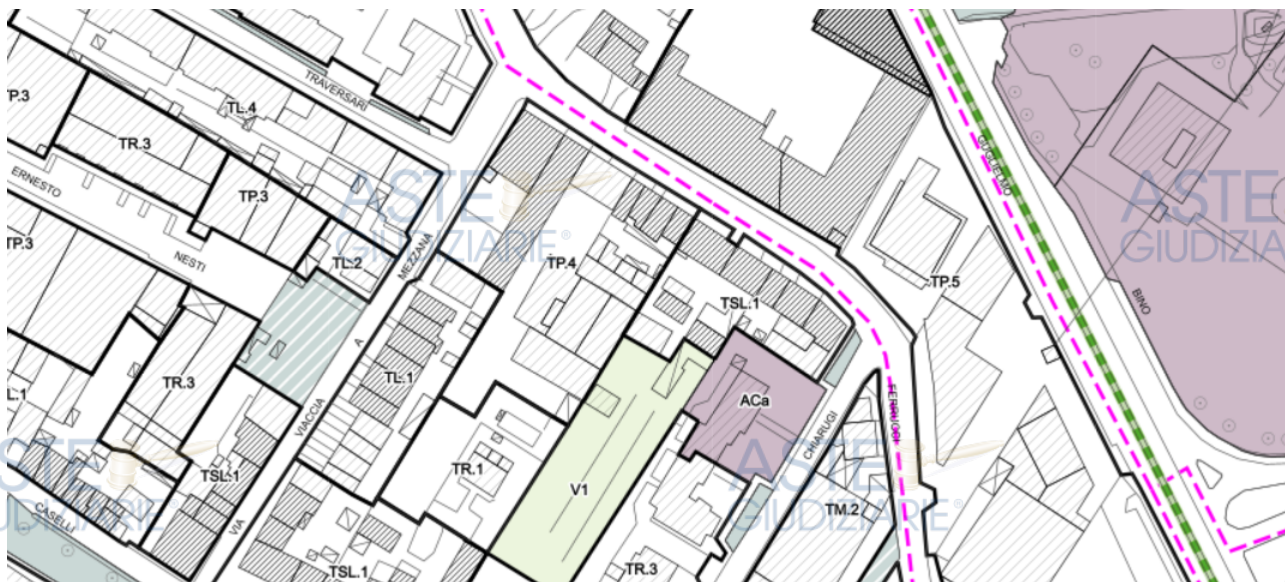
Soggetti debitori	
	Xxxxxx
c.f.	XXXXXX
nata:	il XXXXXX a XXXXXX
iscritta all'indirizzo:	Via Ferrucci 570 - Comune di Prato (PO)
stato civile:	coniugata
matrimonio:	contratto in Prato il con XXXXXX nato in XXXXXX il
regime:	<u>separazione dei beni</u>



annotazioni:	
	Xxxxxx
c.f.	XXXXXX
nata:	il XXXXXX a XXXXXX
iscritta all'indirizzo:	Via Ferrucci 570 - Comune di Prato (PO)
stato civile:	coniugata
matrimonio:	contratto in Prato il XXXXXX nato a XXXXXX il
regime:	<u>separazione dei beni</u> –

3 QUADRO NORMATIVO E URBANISTICO

3.1 STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE



Gli strumenti urbanistici del Comune di Prato (PO adottato con [Delibera di Consiglio Comunale n.68/202024](#)) inseriscono gli immobili in area classificata come segue:

UTOE 6 : “La città in aggiunta”

Zona territoriale omogenea B: tessuto residenziale

TP.4 Tessuto Produttivo, industriale-artigianale non omogeneo: blocchi con tipologia di copertura a capanna, a botte o a shed, con eventuali residenze inglobate, disposti in maniera regolare o irregolare e comunque senza un ordine geometrico che ne configuri una attuazione pianificata

Disciplina degli interventi (dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo):

Art. 77 Tessuti urbani monofunzionali: industriale-artigianale TP.1 - TP.2 - TP.4

1. I tessuti urbani a prevalente funzione industriale-artigianale di edilizia pianificata e non, TP.1, TP.2, TP.4, definiti al precedente art. 7, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

2. Disciplina degli interventi

2.1 Interventi consentiti sugli immobili principali:

- 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"
- RNF a parità di "Se" e SE Sostituzione Edilizia anche con ampliamento fino al 40% della "Se" esistente: tali interventi sono consentiti esclusivamente al fine di realizzare edifici con alte prestazioni energetiche di cui al D.Lgs. n. 28/2011 e al Regolamento Edilizio, migliorare il contesto ambientale circostante, la resilienza urbana, contribuire alla mitigazione delle isole di calore

Prescrizioni per gli interventi di cui al presente articolo	TP.1	TP.2	TP.4
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	50%	40%	50%
Altezza massima consentita	35 m	35 m	35 m
% Superficie permeabile minima del lotto fondiario	35%	30%	35%
% Superficie alberata minima della superficie permeabile	50%	50%	50%

Gli interventi di sostituzione edilizia che interessano superfici comprese tra 2000 mq e fino a 10000 mq di "Se" esistente sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato

- NE di completamento con destinazione industriale-artigianale nei lotti ineditati o parzialmente edificati aventi superficie minima di 500 mq non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, secondo i seguenti parametri:
- altezza massima 7 m e comunque non superiore alle altezze degli edifici latitanti
- "Se" massima 800 mq
- Rc massimo 50%

2.2 Sulle unità immobiliari di cui al precedente comma 2.1 sono altresì consentiti:

- AV.2 - interventi di addizione volumetrica limitatamente agli edifici con funzione industriale-artigianale da realizzarsi fuori sagoma fino al limite del 20% della "Se" esistente e comunque non oltre il limite massimo di rapporto di copertura del lotto del 70%, senza mutamento della destinazione d'uso se non per esigenze strettamente funzionali all'attività.

2.3 Interventi consentiti sui manufatti pertinenziali:

- MO Manutenzione Ordinaria
- MS Manutenzione Straordinaria

- RRC Restauro e Risanamento Conservativo
- RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa
- IP.1
- IP.2, IP.3 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica

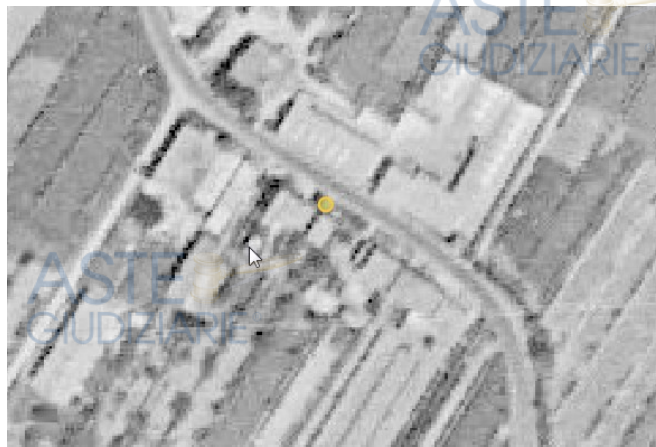
3.2 VINCOLI URBANISTICI

L'area in cui ricade il fabbricato è classificata come 'area a rischio archeologico alto' per l'elevata possibilità di rinvenimenti archeologici.

Sui beni in esame non sussistono ulteriori vincoli di tipo edilizio-urbanistico.

3.3 STORIA URBANISTICA DEI BENI

Il fabbricato è stato realizzato in epoca incerta con testimonianza della sua presenza fin dalle prime ortofoto risalenti all'anno 1954.



Ortofoto del 1954: Via Ferrucci con indicazione della posizione dell'immobile in esame

Al fine di valutare la conformità urbanistica dei beni in esame, è stata operata la ricerca delle pratiche edilizie depositate presso l'Archivio del Comune di Prato, con le seguenti risultanze:

1. **Busta C 85-18460-1986** prot. n. 43603 del 31/05/1986, condono edilizio: opere di ampliamento, richiesta da Roseti Silvano; Comunicazione rilascio di condono edilizio prot. n.139183 del 05/12/2013;
2. **Busta ST-144-1990** prot. n. 4937 del 01/02/1990, pratica edilizia storica: passo carrabile demolizione rimessa auto, richiesta da Roseti Silvano;
3. **Busta PE -1720-2002** prot. n. 36753 del 13/06/2002, denuncia inizio attività edilizia (DIA): frazionamento in 2 unità immobiliari ed opere di ristrutturazione ad immobile residenziale, richiesta da Xxxxxx e Xxxxxx e redatta da Dreucci Roberto;
4. **Busta PE -875-2003** prot. n. 23157 del 09/04/2003, denuncia inizio attività edilizia (DIA): variante in corso d'opera all'istanza pg. n. 36753 del 13/06/2002, per realizzazione di n.3 unità immobiliari residenziali, richiesta da Xxxxxx e Xxxxxx e redatta da Dreucci Roberto;
5. **Busta PE -1755-2005** prot. n. 38919 del 13/06/2005, denuncia inizio attività edilizia (DIA): variante ai sensi dell'art.45 del RE, relativo all'istanza pg. n. 36753 del 13/06/2002,, richiesta da Xxxxxx e Xxxxxx e redatta da Dreucci Roberto;

6. **Busta PE –2504-2005** prot. n. 51128 del 03/08/2005, denuncia inizio attività edilizia (DIA): opere di completamento, richiesta da Xxxxxx e Xxxxxx, redatta da Dreucci Roberto, impresa esecutrice Badarè Filippo Salvatore;
7. **Busta IMP – 177 – 2006** prot. n. 15656 del 06/03/2006, impianto: impianto termico L.10/91 – D.Lgs 192/2005, richiesta da Xxxxxx, redatta da Marco Tognocchi;
8. **Busta PE – 1552-2007** prot. n. 44270 del 17/05/2007, art.45 RE: deposito variante ai sensi dell'art.45 del Regolamento Edilizio relativa all'istanza PG n.51128/2005, richiesta da Xxxxxx e Xxxxxx, redatta da Dreucci Roberto;
9. **Busta PE – 3760 -2007** prot. n. 120049 del 26/11/2007, art.45 RE: deposito variante ai sensi dell'art.45 del Regolamento Edilizio relativa all'istanza PG n.51128/2005, richiesta da Xxxxxx e Xxxxxx, redatta da Dreucci Roberto;
10. **Busta PE – 1951 -2008** prot. n. 86456 del 23/06/2008, art.45 RE: deposito variante ai sensi dell'art.45 del Regolamento Edilizio relativa all'istanza PG n.51128/2005, richiesta da Xxxxxx e Xxxxxx, redatta da Dreucci Roberto;
11. **Busta PE – 2979 - 2008** prot. n. 138680 del 15/10/2008, DIA: opere esterne di manutenzione straordinaria, richiesta da Xxxxxx e din, redatta da Dreucci Roberto;
12. **Busta PE – 1428 - 2009** prot. 71730 del 04/06/2009, art.45 RE: deposito variante ai sensi dell'art.45 del Regolamento Edilizio relativa all'istanza prot. 138680/08, richiesta da Xxxxxx, Xxxxxx e Xxxxxx, redatta da Dreucci Roberto;
13. **Busta ACE – 593 - 2013** prot. 60776 del 27/05/2013, Attestato di certificazione energetica, n.3 (sub 500, 501 e 502), richiesta da Xxxxxx, redatta da Giovanni Rolando;
14. **Busta PE – 1722 - 2014** prot. 89297 del 03/07/2014, SCIA: opere interne di manutenzione straordinaria accorpamento funzionale di n.2 unità immobiliari ad uso civile abitazione, richiesta da Xxxxxx, redatta da Dreucci Roberto; Cartolina fine lavori pg 125142 del 14/07/2017;
15. **Busta CONF – 141 - 2016** prot. 12053 del 22/01/2016, Dichiarazione conformità impianto: revisione impianto gas esistente con potenza inferiore a 3,5 kW, richiesta da Xxxxxx, ditta installatrice Termo service di Morra Giuseppe
16. **Busta PE – 2026 - 2017** prot. 115848 del 03/07/2017, art.45 RE: deposito variante ai sensi dell'art.45 del Regolamento Edilizio relativa all'istanza pgn 89297/2014, richiesta da Xxxxxx, redatta da Dreucci Roberto.

Sono inoltre state identificate le seguenti pratiche depositate al genio civile

- Progetto n. 13558 del 19/05/2005, per opere funzionali al frazionamento dell'immobile in tre unità, con comunicazione di fine lavori prot. n. 182230/2006 in data 03/04/2006
- Progetto n. 21367 del 01/07/2014 relativo alla SCIA per accorpamento di due unità e riguardante il taglio del solaio per l'inserimento di scale prefabbricate, la realizzazione di due aperture su pareti portanti, e fine lavori del 31/07/2014.

4 DIVISIBILITA' IN PIU' LOTTI

Al fine di fornire una migliore comprensione dell'elaborato peritale e una lettura organica del compendio pignorato si premette quanto segue.

Il compendio pignorato è costituito da 2 unità immobiliari facenti parte di un più ampio fabbricato ad uso residenziale, sito nel comune di in Prato in Via Francesco Ferrucci n. 570, contraddistinti al NCEU da 3 unità catastali, afferenti a 2 diverse unità negoziali nelle quote illustrate al precedente paragrafo 0.

Considerata l'ubicazione, la tipologia, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la titolarità dei beni oggetto di pignoramento, è stata suddivisa l'intera massa esecutata in 2 lotti distinti, senza procedere ad alcun frazionamento o fusione per non stravolgere la conformazione dei beni e non svilirne il valore, distinguendoli come segue:

LOTTO 1:

Unità abitativa distribuita su due livelli, posta al piano terra e primo di un più ampio fabbricato sito in Prato (PO), via Francesco Ferrucci n.570, ad uso residenziale e composta da 7 vani principali oltre servizi igienici e locali accessori. In particolare al piano terra si collocano sala da pranzo, cucina, soggiorno, bagno, resede frontale, corte interna e cantina esterna tergaie; al piano primo si trovano due camere da letto matrimoniali ciascuna con attiguo guardaroba, oltre bagno, terrazzo tergaie, ballatoio e loggia frontali.

Il tutto distinto al NCEU del Comune di Prato al fg 86 p.lla 218 sub 500 e sub 501, cat. A/3.

LOTTO 2:

Unità abitativa distribuita su due livelli, posta al piano secondo e terzo di un più ampio fabbricato sito in Prato (PO), via Francesco Ferrucci n.570/2, ad uso residenziale e composta da 4 vani principali oltre servizi igienici e locali accessori. In particolare al piano secondo si collocano sala da pranzo, cucina camera da letto e locale guardaroba/studio, oltre servizio igienico, balcone tergaie, loggia e ballatoio frontali; al piano terzo si trova la soffitta divisa in due locali oltre a terrazzo a tasca tergaie.

Il tutto distinto al NCEU del Comune di Prato al fg 86 p.lla 218 sub 502, cat. A/3.

Si precisa che allo stato attuale il Lotto 1 è costituito da due unità catastali distinte, ciascuna dotata di parte delle proprie forniture e autonomia funzionale, ma è utilizzato come unità immobiliare indivisa, in conformità all'ultimo titolo edilizio presentato per accorpamento (PE 1722/2014, P.G.N. 89297/2014).

Sebbene lo stato catastale non rappresenti difformità rispetto allo stato reale (imposte e parte delle utenze sono infatti applicate e attive per entrambi i subalterni ed entrambi i subalterni godono di un proprio ingresso indipendente), nella presente perizia si è privilegiato l'attuale assetto distributivo su due piani, che vede la disponibilità di due camere da letto al piano primo, valutandolo commercialmente più appetibile rispetto alla vendita di due unità distinte con una sola camera da letto. Tale uso è conforme all'ultimo titolo edilizio presentato.

5 IDENTIFICAZIONE DEL NUMERO CIVICO

Tra la documentazione in atti emergono alcune incoerenze nell'assegnazione dei numeri civici delle tre unità immobiliari.

Dall'elenco dei subalterni allegato all'elaborato planimetrico, risultano assegnati al sub 500 (piano terra) il civico n. 570/1, al sub 501 (piano primo) il civico 570/2, al sub 502 (piano secondo e terzo il civico 570/3.

La numerazione utilizzata nella presente relazione è quella assegnata dall'Ufficio Toponomastica del Comune di Prato con pratica 154/2008 (Prot. 8191 del 24/6/2008), che assegna i seguenti civici:

- fg 86, p.la 218, sub 500 – piano terra: Via Ferrucci n.570
- fg 86, p.la 218, sub 501 – piano primo: Via Ferrucci n.570/1
- fg 86, p.la 218, sub 500 – piano secondo e terzo: Via Ferrucci n.570/2

6 PROFILO CATASTALE DEI BENI

6.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

I beni pignorati sono censiti al NCEU del Comune di Prato, con i seguenti identificativi:

Lotto1:

Unità immobiliare adibita a civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato sito nel comune di Prato in Via Francesco Ferrucci n.570, e costituita da piano terra e primo oltre resede frontale, corte interna e piccolo fabbricato ad uso deposito tergali.

LOTTO 1:									
n.	F	P	S	CAT	CLASSE	CONS	SUP. CATAST	RENDITA	PIANO
01	86	218	500	A3	3	5,5 vani	117 m ² 103 m ² (escluse aree scoperte)	€ 497,09	T
02	86	218	501	A3	3	5 vani	75 m ² 70 m ² (escluse aree scoperte)	451,90	1

Si precisa che l'unità immobiliare risulta costituita da due diverse unità catastali in quanto non è stato effettuato il riallineamento catastale in seguito all'accorpamento di cui alla pratica edilizia PE 1722/2014, come descritto al successivo paragrafo 6.3.

CONFINI DEL BENE fg.86, p.la 218, sub 500

pubblica via Ferrucci; fg.86, p.la 77; fg.86, p.la 274; fg.86, p.la 217; fg.86, p.la 218, sub 501 (stessa proprietà); altra proprietà, S.s.a.

CONFINI DEL BENE fg.86, p.la 218, sub 501

fg.86, p.la 77; fg.86, p.la 217; fg.86, p.la 218, sub 500 (stessa proprietà); fg.86, p.la 218, sub 502; altra proprietà, S.s.a.

Lotto2:

Unità immobiliare adibita a civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato sito nel comune di Prato in Via Francesco Ferrucci n. 570/2, e costituita da piano secondo e sottotetto, oltre pertinenze accessorie.

LOTTO 2:									
n.	F	P	S	CAT	CLASSE	CONS	SUP. CATAST	RENDITA	PIANO
03	86	218	502	A3	3	5,5 vani	87 m ² 79 m ² (escluse aree scoperte)	€ 497,09	2 e 3

CONFINI DEL BENE fg.86, p.lla 218, sub 502

fg.86, p.lla 77; fg.86, p.lla 217; fg.86, p.lla 218, sub 501; altra proprietà, S.s.a.

6.2 CONFRONTO TRA BENI REALI E ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali contenuti nell'Atto di Pignoramento consentono l'univoca identificazione dei beni.

Si è rilevata l'esatta corrispondenza tra le particelle rappresentate nell'estratto di mappa e i beni reali.

Costituisce BCNC (bene comune non censibile) il subalterno 503, corrispondente alla scala esterna.

6.3 CONFORMITA' CATASTALE DEL LOTTO 1

E' stata rilevata un'incongruenza legata all'ultima pratica edilizia presentata a cura del Geometra Roberto Dreucci (PE 1722/2014, P.G.N. 89297/2014) in Prato, avente ad oggetto l'accorpamento delle due unità immobiliari del piano terra e primo attraverso la realizzazione di una scala interna. La pratica si è conclusa nel 2017 con il deposito delle planimetrie catastali aggiornate con l'inserimento della scala interna (dichiarazione protocollo PO0028737), senza tuttavia procedere alla fusione dei subalterni 500 e 501.

Si evidenzia che allo stato attuale entrambi i subalterni 500 e 501 sono provvisti di contatori ed è presumibile che all'interno dell'appartamento al piano primo, dietro l'armadio dell'attuale vano guardaroba della camera sul lato strada, siano presenti a parete le predisposizioni degli allacciamenti impiantistici della cucina.

Per quanto sopra si evidenzia che allo stato attuale esistono effettivamente 2 unità catastali separate, per le quali peraltro la proprietà paga le imposte e parte delle utenze. In particolare il contatore elettrico risulta ancora attivo, il contatore del gas è installato e piombato, il contatore dell'acqua è invece assente in quanto la tubazione dell'adduzione al piano primo è stata deviata e ricollegata a quella del piano terra.

Lo stato reale delle unità immobiliari risulta quindi allineato alle planimetrie depositate presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate a meno di lievi scostamenti che non incidono sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e della classe e quindi sulla rendita catastale, come da Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 e 3 del 2010.

6.4 CONFORMITA' CATASTALE DEL LOTTO 2

Gli ultimi dati catastali presentati con Variazione del 24/06/2008 Pratica n.PO0082611 sono coerenti con lo stato reale del bene a meno di lievi scostamenti che non incidono sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e della classe e quindi sulla rendita catastale, come da Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 e 3 del 2010.

6.5 RIALLINEAMENTI CATASTALI

LOTTO 1:

Al fine di semplificare la gestione del bene, di rendere coerente la tassazione IMU e TARI con il reale utilizzo dell'immobile, e di poter cessare le utenze relative al sub 501, è necessario provvedere alla fusione delle due unità catastali contraddistinte al NCEU fg 86, part 218 sub 500 e sub 501. L'accorpamento edilizio è già stato operato e legittimato in forza del summenzionato titolo PE 1722/2014, P.G.N. 89297/2014 e successive varianti, pertanto non si ravvisano motivi ostativi alla fusione catastale.

LOTTO 2:

L'unità contraddistinta al NCEU fg 86, part 218 sub 502 non necessita di riallineamenti catastali.

7 PROFILO EDILIZIO DEI BENI

7.1 CONTESTO



Il compendio pignorato è situato in località Mezzana, nella periferia a Est del centro storico di Prato, all'interno di un tessuto residenziale urbano a media densità edilizia caratterizzato da una pluralità funzionale che varia dall'artigianato, al commercio, alle attrezzature sportive, ai servizi di pubblica utilità come scuole, verde pubblico e centri convenzionati per l'assistenza sanitaria. Il fabbricato si trova in prossimità del fiume Bisenzio, a non molta distanza dal casello autostradale di Prato Est, ed è ben collegato dalle linee urbane ai principali siti della città.

7.2. FABBRICATO PRINCIPALE

Il fabbricato principale, occupato interamente dalle due unità immobiliari pignorate, si colloca all'interno di una schiera di edifici di analoga tipologia con orientamento Nord-Sud, caratterizzati da tre piani fuori terra, una corte interna tergale dotata di annesso e un piccolo resede frontale prospiciente Via Ferrucci. L'edificio risale a data incerta di recente costruzione (comunque anteriore al '67, come mostrato dalle foto storiche), ed è caratterizzato da strutture in laterizio, tetto a capanna, e finiture a intonaco. Gli interventi edilizi che si sono succeduti negli ultimi anni sul fabbricato in esame, hanno visto la sua trasformazione da residenza unifamiliare a plurifamiliare (inizialmente 3 appartamenti, poi 2), attraverso la realizzazione dell'attuale scala esterna in cemento armato a servizio delle unità ai piani superiori. La scala esterna occupa una porzione del resede frontale ed ha accesso diretto alla pubblica via tramite un cancellino pedonale ad essa collegato. L'accesso all'unità al piano terreno avviene dalla restante porzione di resede tramite un cancello carrabile.

Le due unità sono dotate dei seguenti impianti a comune:

- impianto elettrico per l'illuminazione della scala esterna ed alimentato con fornitura elettrica dedicata, installata nella nicchia contatori in prossimità degli accessi esterni;
- impianto fognario.

7.3. UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO TERRA E PRIMO: LOTTO 1

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra ed è dotata di un giardino e di un locale ad uso cantina nella parte tergale. L'accesso avviene dal resede sul fronte prospiciente Via F. Ferrucci, e apre sulla zona giorno dotata di cucinotto sul lato sinistro; la porzione centrale del piano terra è occupata dal bagno, dalla scala di accesso al piano primo e da un piccolo disimpegno che apre sui locali tergalisti costituiti da un soggiorno collegato con un'ampia apertura ad un locale attiguo di superficie di circa 9 mq, e affacciandosi entrambi su un ampio loggiato esterno prospiciente la corte interna. Al piano primo troviamo nella zona centrale la scala di collegamento, il bagno a servizio della zona notte e il disimpegno che collega una camera con stanza guardaroba sul lato Nord (affaccio su Via Ferrucci) e una camera con stanza guardaroba e terrazzo sul lato Sud (affaccio sulla corte interna). Attualmente sulla camera a Nord insiste il portoncino di ingresso del sub 501 che si apre sul ballatoio della scala esterna in CA, installato in fase di frazionamento e non ancora rimosso.

Dalla corte interna al piano terreno, totalmente pavimentata con lastre in ghiaia lavata, si accede all'annesso tergale, costituito da due locali ad uso deposito attualmente utilizzati come lavanderia e ripostiglio, e dotato di una tettoia frontale.

Per quanto riguarda le finiture, all'interno troviamo pavimentazione in doghe a correre su entrambi i piani (gres per la zona giorno e legno per la zona notte), rivestimenti in gres per bagni e cucina, finiture a intonaco tinte nella maggior parte delle pareti e porzioni di rivestimento effetto pietra nella zona pranzo e nella zona notte, vetrate decorative con filo a piombo nel tramezzo tra cucina e zona giorno, scala interna in legno, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in PVC con vetrocamera e persiane in PVC.

I bagni sono dotati di tutti sanitari: lavandino, wc, bidet, doccia al piano terreno e vasca al piano primo.

L'immobile è conservato in un più che buono stato di manutenzione, e non presenta evidenti difetti ad eccezione di una leggera infiltrazione presente nel soffitto del bagno al piano primo, proveniente probabilmente da una perdita delle tubazioni del bagno dell'unità al piano superiore.

IMPIANTI:

Gli impianti visionati ad uso esclusivo sono:

- impianto di adduzione gas a partire dal gruppo di misura installato in apposita nicchia a piano terra sul fronte tergale del fabbricato, per l'alimentazione dei fuochi della cucina e della caldaia murale. Durante il sopralluogo si è verificato che l'impianto è regolarmente allacciato;
- impianto termico per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia murale installata nella loggia a nord est al piano primo. Il generatore, marca VAILLANT probabilmente stesso modello installato nell'unità al piano secondo. Secondo l'occupante presente alla visita la caldaia è regolarmente mantenuta ma al momento del sopralluogo non era disponibile il libretto di impianto. L'impianto termico è di tipo termosingolo distribuito su entrambi i piani con radiatori in alluminio in ogni stanza non dotati di valvole termostatiche. In ciascuno dei due bagni è presente un termoarredo in acciaio. Il controllo delle zone è effettuato con un cronotermostato per ciascun piano. Durante il sopralluogo sono stati rilevati inoltre una caldaia a pellet installata nel soggiorno al piano terra ed un climatizzatore in pompa di calore marca Carrier con unità interna installata nella sala/ingresso. Nella terrazza al piano primo è visibile la predisposizione per l'installazione di un'ulteriore pompa di calore con unità esterna da posizionarsi nella terrazza lato sud-ovest;
- impianto idrosanitario con dotazione completa nei due bagni che prevede porcellane di media fattura. Il contatore di allacciamento idrico è posizionato nella medesima nicchia del contatore gas, ricavata nel muro di recinzione sul fronte strada;
- impianto elettrico funzionante con frutti Bticino Living al piano terra e Vimar al piano primo. L'impianto appare completo, di buona fattura e buono stato di conservazione. L'origine dell'impianto è posto al piano terreno in apposita nicchia interna in prossimità del cancello di accesso alla scala esterna nella quale sono state installati i gruppi di misura e le protezioni magnetotermiche differenziali, con differenziale selettivo 300 mA, per i montati delle due unità che compongono il fabbricato. Si rileva che l'appartamento in esame dispone di due gruppi di misura attivi di cui uno effettivamente utilizzato, mentre il secondo, probabilmente in uso quando l'immobile era diviso in due unità indipendenti, è attivo ma non allacciato agli impianti elettrici. Il montante dell'energia elettrica raggiunge un centralino di distribuzione posto in prossimità della cucina al piano terra che dispone di protezioni magnetotermiche e di un secondo differenziale istantaneo con corrente differenziale 30 mA. Un secondo centralino, anche questo dotato di protezione differenziale con sensibilità uguale a quella del centralino al piano terra, è stato installato a servizio dell'intero piano primo mantenendo così nell'appartamento una distribuzione elettrica separata per piano. Si segnala infine la presenza di un impianto di allarme e di quello telefonico e videocitofonico.

Si precisa che, per quanto riguarda gli impianti esistenti sopra citati, la persona presente al momento del sopralluogo ha dichiarato di non disporre delle relative dichiarazioni di conformità ma di ritenere che queste siano state emesse.

7.4 SUPERFICIE CONVENZIONALE DEL LOTTO 1

La superficie convenzionale dell'immobile sopra descritto ammonta a complessivi **170 mq**, così calcolati¹:

LOCALE		SUP utile	SUP lorda	Coeff. RID	SUP. Comm
Lotto 1 - Appartamento al piano terra e primo					
Vani principali e accessori diretti		122,66	134,93	100%	134,93
1	Soggiorno (PT)	15,77			
2	Cucinotto (PT)	7,79			
3	Disimpegno con scala (PT)	6,60			
4	Bagno (PT)	5,64			
5	Soggiorno (PT)	17,10			
6	Locale accanto a soggiorno (PT)	8,55			
7	Disimpegno (P1)	3,48			
8	Bagno (P1)	5,64			
9	Camera 1 tergaie (P1)	16,43			
10	Guardaroba 1 tergaie (P1)	8,11			
11	Camera 2 frontale (P1)	15,77			
12	Guardaroba 2 frontale (P1)	11,78			
Pertinenze esclusive di ornamento con accesso diretto dai locali principali		53,05	53,05	30%	15,91
13	Resede frontale (PT)	14,26			
14	Loggia frontale (PT)	2,52			
15	Loggia tergaie (PT)	23,60			
16	Ballatoio (P1)	4,20			
17	Terrazzo tergaie (P1)	8,47			
Pertinenze esclusive di ornamento: superfici scoperte		50,22	50,22	10%	5,02
18	Corte tergaie	50,22			
Pertinenze esclusive accessorie con accesso indiretto		24,92	24,92	50%	12,46
19	Locale lavanderia	11,79			
20	Cantina/ripostiglio	13,13			
SUPERFICIE CONVENZIONALE APPARTAMENTO PIANO TERRA E PRIMO					168,32
arrotondati TOT mq					170,00

7.5 UNITA'IMMOBILIARE AL PIANO SECONDO E TERZO: LOTTO 2

L'unità immobiliare occupa gli ultimi due piani del fabbricato sopra descritto, con accesso dal ballatoio laterale della scala esterna in CA. L'ingresso apre direttamente sulla zona giorno dotata di cucinotto e loggetta sul lato sinistro. Nella zona centrale si trovano la scala di accesso al piano sottotetto, il bagno e il disimpegno che conduce alla camera matrimoniale e alla stanza

¹ Calcolo eseguito secondo le istruzioni dell'Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili

guardaroba (attualmente utilizzata come camerina), entrambe affaccianti sul balcone tergale. Il piano sottotetto, ad uso soffitta ma attualmente adibito a terza camera, è caratterizzato da due vani interni e da un ulteriore ripostiglio esterno collocato sull'ampia terrazza a tasca che affaccia sulla corte tergale (Sud).

Per quanto riguarda le finiture, all'interno troviamo pavimentazione in elementi di gres 60*60 cm effetto graniglia nella zona giorno e in doghe di legno nella zona notte e nel principale locale soffitta, scala interna in legno, finiture a intonaco tinte nella maggior parte delle pareti, rivestimento in gres nel bagno e nella cucina, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in PVC con vetrocamera e persiane in PVC.

Il bagno è dotato di lavandino, bidet, wc e doccia.

L'immobile è conservato in un buono stato di manutenzione, e non presenta evidenti difetti ad eccezione di alcune tracce di umidità diffusa, dovute probabilmente ad una corretta mancanza di aerazione dei locali.

IMPIANTI:

Gli impianti visionati ad uso esclusivo sono:

- impianto di adduzione gas a partire dal gruppo di misura installato in apposita nicchia a piano terra sul fronte tergale del fabbricato, per l'alimentazione dei fuochi della cucina e della caldaia murale. Durante il sopralluogo si è verificato che l'impianto è regolarmente allacciato;
- impianto termico per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia murale marca VAILLANT modello VMW 242/2-5 , Cat. II2H3+ anno 2008 dotata di libretto di impianto e regolarmente mantenuta, installata sul balcone a fianco della cucina e collegata ad un cronotermostato installato nella sala. L'impianto termico è di tipo termosingolo distribuito anche a livello mansarda con radiatori in alluminio in ogni stanza non dotati di valvole termostatiche. Nel bagno è presente un termoarredo in acciaio. Durante il sopralluogo è stato inoltre rilevato un climatizzatore tipo split marca Sekom con unità esterna installata nella terrazza ed interna nella scala di collegamento alla mansarda che la persona presente al sopralluogo ha detto non essere funzionante;
- impianto idrosanitario con dotazione completa nei due bagni che prevede porcellane di media fattura. Il contatore di allacciamento idrico è posizionato nella medesima nicchia del contatore gas, ricavata nel muro di recinzione sul fronte strada;
- impianto elettrico funzionante, dispone di frutti Bticino Living ed appare completo, di buona fattura e buono stato di conservazione. L'origine dell'impianto è posto al piano terreno in apposita nicchia ricavata sulla muratura di recinzione in prossimità del cancello di accesso alla scala esterna nella quale sono state installati i gruppi di misura e le protezioni magnetotermiche differenziali, con differenziale selettivo 300 mA, per i montati delle due unità che compongono il fabbricato. Il montante dell'energia elettrica raggiunge un centralino di distribuzione posto in prossimità della cucina che dispone di protezioni magnetotermiche e di un secondo differenziale istantaneo con corrente differenziale 30 mA. Gli impianti speciali sono costituiti dall'impianto telefonico e videocitofonico.

Si precisa che, per quanto riguarda gli impianti esistenti sopra citati, la persona presente al momento del sopralluogo ha dichiarato di non disporre delle relative dichiarazioni di conformità ma di ritenere che queste siano state emesse.

7.6 SUPERFICIE CONVENZIONALE DEL LOTTO 2

La superficie convenzionale dell'immobile sopra descritto ammonta a complessivi **90 mq**, così calcolati²:

LOCALE		SUP utile	SUP lorda	Coeff. RID	SUP. Comm
Appartamento al piano secondo e terzo					
Vani principali e accessori diretti		59,95	65,94	100%	65,94
1	Soggiorno (P2)	15,77			
2	Cucinotto (P2)	7,79			
3	Disimpegno con scala (P2)	6,60			
4	Bagno (P2)	5,64			
5	Camera tergale (P2)	16,17			
6	Guardaroba tergale (P2)	7,98			
Pertinenze esclusive accessorie con accesso diretto dai locali principali		21,82	21,82	50%	10,91
7	Soffitta locale 1 (P3)	9,60			
8	Soffitta locale 2 (P3)	8,32			
9	Soffitta su terrazzo tergale (P3)	3,90			
Pertinenze esclusive di ornamento con accesso diretto dai locali principali		45,15	45,15	30%	13,55
10	Scala frontale	11,25			
11	Ballatoio frontale (P2)	4,20			
12	Loggia frontale (P2)	2,52			
13	Balcone tergale (P2)	8,25			
14	Terrazzo tergale (P3)	18,93			
SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE PIANO SECONDO E TERZO					90,40
arrotondati TOT mq					90,00

7.7 CONFORMITA' EDILIZIO -URBANISTICA DEI BENI

7.7.1 LOTTO 1

La storia urbanistica dell'immobile al piano terra e primo sito in Via Francesco Ferrucci 570, illustrata al precedente punto 3.3, risulta coerente agli strumenti urbanistici -pregressi e vigenti- del Comune di Prato.

²

Calcolo eseguito secondo le istruzioni dell'Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili

Lo stato reale dell'immobile, presenta tuttavia le seguenti difformità:

- presenza di due vani porta all'interno delle murature di confine dell'abitazione principale e della cantina tergaie, che mettono in comunicazione il subalterno 500 con l'adiacente immobile alla particella 77, di altra proprietà; tali aperture risalgono a data incerta non definita;
- presenza di un volume murario interno al locale adiacente al soggiorno, costruito per mimetizzare l'ingombro della stufa a pellet.

Sono inoltre presenti altre lievi difformità rientranti nelle tolleranze previste dalla L.R. 65/2014 art. 198 e s.m.i..

Dal punto di vista impiantistico si segnala la necessità di dotare i radiatori di valvole termostatiche per la messa a norma dell'impianto termico.

7.7.2 LOTTO 2

La storia urbanistica dell'immobile al piano secondo e terzo sito in Via Francesco Ferrucci 570/2, illustrata al precedente punto 3.3, risulta coerente agli strumenti urbanistici -adottati e vigenti- del Comune di Prato.

Lo stato reale dell'immobile, presenta lievi difformità rientranti nelle tolleranze previste dalla L.R. 65/2014 art. 198 e s.m.i..

Dal punto di vista impiantistico si segnala la necessità di dotare i radiatori di valvole termostatiche per la messa a norma dell'impianto termico.

8 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

8.1 VINCOLI DI PREGIO E DI CONTESTO

I beni in esame non sono gravati da vincoli o oneri che ne possano limitare l'uso.

8.2 VINCOLI CONDOMINIALI

Non essendo costituito condominio, sui beni in esame non gravano oneri e vincoli di natura condominiale.

Si rileva tuttavia che la fossa biologica tricamerale a servizio degli immobili dei due lotti insiste sulla corte interna al piano terreno del lotto1.

Inoltre, la scala condominiale a servizio del piano primo (Lotto 1) e del piano secondo (Lotto 2), costituisce Bene Comune non Censibile ed è quindi a carico di entrambe le proprietà. La scala è dotata di illuminazione e relativo contatore separati.

8.3 DIRITTI DEMANIALI E DI USO CIVICO

I beni in esame non sono gravati da diritti demaniali e di uso civico.

8.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ELIMINABILI DALLA PROCEDURA

Con il Decreto di Trasferimento saranno cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in esame (art.586 c.p.c.):

ISCRIZIONE

- contro XXXXXX nato il XXXXXX a XXXXXX codice fiscale XXXXXX;
- contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX c.f. XXXXXX;
- contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX) c.f. XXXXXX
- capitale € 400.000,00 Totale € 800.000,00

Grava su: Prato Foglio 86, p.lla 77 sub 500; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 502; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 501; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 500;

*ANNOTAZIONE del – CESSIONE DI IPOTECA

ISCRIZIONE

Grava su: Prato Foglio 86, p.lla 77 sub 500; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 502; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 501; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 500.

*ANNOTAZIONE del – CESSIONE DI IPOTECA a favore di

ISCRIZIONE

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO

- ;
- contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX c.f. XXXXXX;
- capitale € 204.099,44 Totale € 230.000,00;

Grava su:

ISCRIZIONE

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO

- contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX c.f. XXXXXX;
- capitale € 100.000,00 Totale € 100.000,00;

Grava su:

ISCRIZIONE NN. 6005/1130 del 31/05/2018

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO

- contro XXXXXX sede XXXXXX c.f. XXXXXX;
- contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX) c.f. XXXXXX;

• contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX c.f. XXXXXX; • capitale € 20.451,29 Totale € 40.000,00; Grava su: Prato Foglio 86, p.lla 370 sub 21; Prato Foglio 86, p.lla 370 sub 22; Prato Foglio 86, p.lla 370 sub 107; Prato Foglio 86, p.lla 370 sub 108; Prato Foglio 86, p.lla 370 sub 109; Prato Foglio 86, p.lla 370 sub 111; Prato Foglio 86, p.lla 370 sub 112; Prato Foglio 370, p.lla 113; sub Prato Foglio 370, p.lla 118; sub Prato Foglio 370, p.lla 120; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 502; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 500; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 501; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 503. *ANNOTAZIONE del — RESTRIZIONE DI BENI *ANNOTAZIONE del — RESTRIZIONE DI BENI
ISCRIZIONE NN. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE nascente da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO • a favore • contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX c.f. XXXXXX; • capitale € 226.519,49 Totale € 453.038,98; Grava su: Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 500; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 501.
TRASCRIZIONE NN. PIGNORAMENTO DI IMMOBILI • a favore di • contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX c.f. XXXXXX; • contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX c.f. XXXXXX; Grava su: Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 500; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 501; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 502.
TRASCRIZIONE NN. PIGNORAMENTO DI IMMOBILI • a favore di • contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX c.f. XXXXXX; • contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX c.f. XXXXXX; Grava su: Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 500; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 501; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 502.

8.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA

Non è eliminabile dalla procedura la seguente trascrizione che non risulta essere pregiudizievole in quanto successiva all'iscrizione ipotecaria che ha dato luogo alla presente procedura.

TRASCRIZIONE NN. COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE • a favore di XXXXXX nata il 24/07/1973 a Prato (PO) c.f. XXXXXX; • a favore di XXXXXX nato il XXXXXX in XXXXXX c.f. XXXXXX; • contro XXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX c.f. XXXXXX Grava su: Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 500; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 501; Prato Foglio 86, p.lla 218 sub 503.
--

8.6 DIFFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICHE E CATASTALI

Lo stato reale dell'immobile, per quanto sopra esposto, corrisponde sia allo stato urbanisticamente legittimato che alla documentazione catastale presente in atti, a meno delle lievi

discrepanze descritte al precedente paragrafo, ripristinabili secondo le procedure indicate al successivo paragrafo 12.

Non si rilevano difformità edilizie tali da compromettere la commerciabilità dei beni.

Poiché ciascun subalterno risulta dotato di una propria autonomia funzionale avendo ingresso autonomo e parte dei contatori indipendenti, si rileva la conformità delle planimetrie catastali di ciascuno dei 3 subalterni con lo stato dei luoghi, a meno di lievi difformità non rilevanti ai fini della determinazione del classamento, della consistenza e della rendita dell'immobile.

Per quanto riguarda il LOTTO 1 si precisa tuttavia che, al fine di riallineare lo stato catastale a quello urbanistico attualmente legittimato, e di semplificare gli oneri e le spese di gestione gravanti sulla nuova proprietà per la presenza di due distinti subalterni, si pongono a carico della procedura gli oneri necessari alla fusione catastale dei subalterni 500 e 501, il cui costo è detratto dal prezzo di vendita.

9 INDIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILIARI

I beni sono pignorati per l'intera quota del diritto di piena proprietà.

Seppure il Lotto 1 sia divisibile in natura in quanto costituito da due unità catastali distinte e funzionalmente indipendenti, si valuta più vantaggioso privilegiarne la vendita come unica unità abitativa, in conformità all'attuale stato urbanistico legittimato e all'utilizzo reale del bene, nonché a una maggiore appetibilità sul mercato.

10 STATO OCCUPATIVO DEI BENI

Dalle risultanze dell'interrogazione effettuata all'Ufficio del Registro Atti Privati dell'Agenzia delle Entrate di Prato non risultano in essere contratti di locazione riferibili ai beni pignorati.

Gli immobili costituiscono abitazione principale dei soggetti debitori, che li occupano con il rispettivo nucleo familiare.

11 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dall'esame delle pratiche depositate presso il Comune di Prato risulta essere stato presentato il certificato di prestazione energetica **busta ACE – 593 - 2013** prot. 60776 del 27/05/2013: Attestato di certificazione energetica, n.3 (sub 500, 501 e 502), richiesta da Xxxxxx, redatta da

Dalle ricerche effettuate non è stato reperito un Attestato di Certificazione Energetica in corso di validità, per nessuna delle unità immobiliari.

12 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

12.1 CRITERI DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

La valutazione effettuata è riferita alla data attuale.

Il criterio di stima adottato consiste nella ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO** con il relativo **VALORE VENALE** dell'immobile, assoggetto ai necessari adeguamenti e/o abbattimenti in relazione ai seguenti punti:

- A. Regolarizzazione urbanistica e catastale
- B. Ripristino e adeguamento edile ed impiantistico
- C. Eventuali oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- D. Eventuali spese condominiali insolute
- E. Eventuali altri oneri o pesi
- F. Stato occupativo e di possesso
- G. Garanzia per eventuali vizi occulti

Il **VALORE BASE D'ASTA** è quindi dato dal Valore Venale decurtato come sopra indicato, e svalutato di una giusta percentuale, ricompresa tra lo 0% e il 40% del valore complessivo, scegliendo il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano gli immobili in esame.

Sarà a discrezione dell'Ill.mo Giudice diminuire il valore determinato al fine di allettarne l'acquisto, o aumentarlo secondo l'epoca più o meno lontana dalla data della presente valutazione.

Il metodo di stima è quello comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con gli immobili in esame.

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e la loro consistenza, si determina il loro valore venale, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, tipo, composizione, destinazione e consistenza, acquisito dalle seguenti fonti:

1. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Al primo semestre 2025, per le abitazioni di tipo civile ubicate in località Mezzana a Prato e caratterizzate da uno stato conservativo normale, l'osservatorio indica un prezzo di vendita tra 1.600 €/mq e 1.950 €/mq.

2. Borsino Immobiliare

Le quotazioni del Borsino Immobiliare per abitazioni di fascia media in località Mezzana a Prato alla data attuale variano tra i 1.672e i 2.084 €/mq.

3. Agenzie immobiliari operanti sul territorio

Dalla ricerca effettuata sui principali siti di compravendita immobiliare si riscontra un prezzo medio che si aggira tra i 2.000 €/mq e i 2.500 €/mq per abitazioni di tipo civile di dimensioni e

caratteristiche simili alle unità in oggetto. Si evidenzia tuttavia che questi valori devono tenere conto del margine di trattativa “al ribasso” tra il venditore e l’acquirente a cui sono solitamente sottoposti in fase di vendita.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto dell’attuale livello delle transazioni immobiliari per i **fabbricati** assimilabili a quelli pignorati e in riferimento alle loro caratteristiche e alla loro consistenza, si valuta quale *più probabile valore medio unitario* di mercato il seguente prezzo:

LOTTO1: *più probabile valore medio unitario* di mercato **2.100 €/mq**

LOTTO2: *più probabile valore medio unitario* di mercato **1.800 €/mq**

12.2 FATTORI CHE INFLUISCONO SUL VALORE DI MERCATO E LORO QUANTIFICAZIONE ECONOMICA

A. REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

LOTTO 1: Al fine di ripristinare la coerenza del profilo catastale con quello urbanistico dovrà essere effettuata una pratica di accorpamento delle unità censite al fg 86 p.lla 218 sub 500 e sub 501 con l’ausilio di un tecnico incaricato che, previo rilievo, provvederà a presentare una pratica di variazione catastale per fusione tramite “DOCFA”. Si precisa che, come illustrato ai precedenti paragrafi, attualmente le due unità risultano essere urbanisticamente accorpate (pratica di accorpamento PE – 1722 - 2014 prot. 89297 del 03/07/2014) e non si rendono pertanto necessari ulteriori adempimenti allo scopo.

Per questa voce si stimano:

- € 70 per oneri DOCFA
- € 700 di spese tecniche oltre IVA e cassa previdenziale 4% per totali € 888,16

Sotto il profilo edilizio, anche in questo caso con l’ausilio di un tecnico incaricato e previo il rilievo, è necessario depositare una CILA tardiva al fine di riallineare le planimetrie depositate in Comune con lo stato dei luoghi, inserendo la seguente modifica:

- Planimetria del piano terra: indicazione in pianta dell’ingombro in muratura per l’incasso della stufa a pellet che occupa una porzione del vano adiacente il soggiorno, da terra a soffitto.

Per questa prestazione si stimano:

- € 70 di diritti di segreteria;
- € 1.200,00 di spese tecniche, comprensive del rilievo dell’edificio, dell’allestimento della pratica, e della redazione degli elaborati tecnici, oltre IVA e cassa previdenziale 4% per totali € 1.522,56

Nb: essendo le suddette opere databili ad un periodo superiore ai 5 anni dalla data odierna e comunque dalla data in cui sarà presentata la CILA tardiva, si ritiene che la sanzione amministrativa prevista pari a € 1.000,00 possa considerarsi prescritta e non applicabile.

Una volta riallineato lo stato legittimo dell'immobile attraverso la CILA tardiva, sarà possibile presentare una SCIA per l'eliminazione del vano porta di ingresso sul ballatoio esterno del piano primo, inserendo altresì la rappresentazione della tettoia esterna ai locali cantina separata tra le due unità confinanti. (Entrambe le lavorazioni sono descritte al paragrafo successivo.)

Per questa prestazione si stimano:

- € 70 di diritti di segreteria;
- € 800,00 di spese tecniche, comprensive dell'allestimento della pratica, e della redazione degli elaborati tecnici (si considera il costo per il rilievo dell'edificio incluso negli adempimenti connessi alla presentazione della summenzionata CILA tardiva), oltre IVA e cassa previdenziale 4% per totali € 1.015,04.

LOTTO 2: l'unità immobiliare non richiede regolarizzazioni di tipo catastale o edilizio.

B. RIPRISTINI ED ADEGUAMENTO EDILE ED IMPIANTISTICO

LOTTO 1: L'immobile versa in normali condizioni d'uso e manutenzione, e non presenta particolari segni di degrado ad eccezione di alcune tracce di umidità provenienti dal bagno dell'immobile al piano superiore, che dovrà essere ripristinato con spese a carico del proprietario.

Al fine di ripristinare la separazione tra l'unità immobiliare in oggetto contraddistinta al NCEU fg 86 p.la 218 sub 500 e quella adiacente contraddistinta al NCEU fg 86 p.la 218 sub 77 è necessario:

- tombare la porta tra le due unità abitative situata nel vano adiacente al soggiorno, e ripristinare gli intonaci e le tinteggiature;
- tombare la porta tra le due cantine situata nel vano lavanderia, e ripristinare gli intonaci e le tinteggiature;
- spostare i pannelli in finti coppi in pvc ed eventualmente i sottostanti tubolari metallici della tettoia esterna ai locali cantina, così da realizzare la discontinuità tra le tettoie delle due proprietà; si rileva a tal proposito che si tratta di un manufatto leggero realizzato a secco e che le 4 mensole metalliche a sbalzo su cui sono fissati i profili, sono già distribuite separatamente per ciascuna delle due unità;
- realizzare una recinzione tra l'abitazione e la cantina, che divida longitudinalmente la corte interna tra le due unità;
- realizzare le necessarie schermature alle vedute laterali sul fondo vicinorio p.la 77, in corrispondenza del terrazzo al piano primo (art.906 c.c.), originariamente non installate per espressa autorizzazione della proprietà confinante.

Si segnala che rimarrà a comune tra le due proprietà la copertura in laterizio dei locali ad uso cantina.

Si rende inoltre necessario disinstallare il portoncino di ingresso al piano primo, ripristinando la continuità della muratura, oltre alle finiture interne ed esterne.

Per quanto riguarda la messa a norma degli impianti si dovrà provvedere all'installazione delle valvole termostatiche su tutti i corpi radianti.

Per gli interventi sopra descritti si stimano:

- € 1.200 € per le opere edili di tombatura e ripristino dei vani porta, comprensive di fornitura dei materiali e posa in opera;
- € 1.400 per la realizzazione della recinzione di separazione, comprensive di fornitura dei materiali e posa in opera;
- € 450 per l'adattamento della tettoia;
- € 280 per la fornitura e l'installazione della schermatura sul terrazzo;
- € 750 per l'installazione di valvole termostatiche sui radiatori, comprensive di fornitura dei materiali e posa in opera.

I costi si intendono comprensivi di IVA.

LOTTO 2: L'immobile versa in normali condizioni d'uso e manutenzione, e non presenta particolari segni di degrado ad eccezione di alcune tracce di umidità diffusa e piccoli scrostamenti di intonaco sulla parete esterna del terrazzo tergale al terzo piano.

Si rende tuttavia necessario intervenire con un'indagine sulle tubazioni del bagno per rintracciare la perdita d'acqua che danneggia il soffitto del bagno sottostante, di altra proprietà. Anche se l'intervento di ripristino non è valutabile con l'esame a vista, è plausibile che possa essere necessario tracciare il massetto per rinvenire le tubazioni, sostituire le tubazioni danneggiate, ripristinare il massetto e rifare quindi tutta la pavimentazione, oltre che la tinteggiatura del soffitto del bagno al piano sottostante.

Sarà inoltre necessario realizzare le necessarie schermature alle vedute laterali sul fondo vicinorio p.lla 77, in corrispondenza del balcone al piano secondo e del terrazzo al piano terzo (art.906 c.c.), originariamente non installate per espressa autorizzazione della proprietà confinante.

Per quanto riguarda la messa a norma degli impianti si dovrà provvedere all'installazione delle valvole termostatiche su tutti i corpi radianti.

Per gli interventi sopra descritti si stimano:

- € 300 per il ripristino delle porzioni di intonaco esterno ammalorate, comprensive di materiali e mano d'opera;
- € 2.400 a forfait per il ripristino della perdita occulta nel bagno;
- € 560 per la fornitura e l'installazione delle schermature su balcone e terrazzo;
- € 450 per l'installazione di valvole termostatiche sui radiatori, comprensive di fornitura dei materiali e posa in opera.

I costi si intendono comprensivi di IVA.

C. ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA

Si rileva che la Trascrizione nn. 7083/5025 del 04/08/2014 relativa ai beni del lotto 1, riguardante la costituzione di fondo patrimoniale, e non eliminabile dalla procedura, non è pregiudizievole poiché successiva all'iscrizione ipotecaria che ha dato luogo alla presente procedura.

In ogni caso il suo effetto cessa automaticamente dopo la vendita e la sua cancellazione risulterebbe comunque superflua in quanto, ai fini della opponibilità ai terzi del suddetto vincolo, rileva l'annotazione effettuata a margine dell'atto di matrimonio, ai sensi degli artt. 162,4 c.c. e 163,3 c.c., cd. "pubblicità dichiarativa", e non la trascrizione effettuata ai sensi dell'art. 2647 c.c..

D. SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Non sussistono spese condominiali in quanto non è costituito condominio.

E. STATO OCCUPATIVO E DI POSSESSO

Gli immobili risultano occupati dalla proprietà, non sussistono titoli opponibili alla procedura.

F. GARANZIA PER VIZI OCCULTI

Si stabilisce una detrazione a copertura di eventuali vizi occulti pari al 5% del valore dell'immobile.

13 STIMA ECONOMICA DEI LOTTI

Per tutto quanto sopra evidenziato si procede alla stima economica dei lotti.

13.1 LOTTO 1

Calcolo del valore a base d'asta del lotto 1:

LOTTO 1	
Parametro usato	superficie convenzionale (mq)
Costo unitario medio €/mq	€ 2 100,00
Consistenza mq	170,00
VALORE VENALE	€ 357 000,00
A DETRARRE	
Regolarizzazione urbanistica e catastale	-€ 3 635,76
Ripristino e adeguamento edile ed impiantistico	-€ 4 080,00
Oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
Spese condominiali insolute	€ 0,00
TOT	€ 349 284,24
Stato di possesso	-
Stato di manutenzione	-
Garanzia per eventuali vizi occulti	-5%
VALORE A BASE D'ASTA	€ 331 820,03
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO	€ 332 000,00

13.1.1 Valore venale del Lotto 1:

Il valore venale dell'intera quota di proprietà del **LOTTO 1** e più precisamente dell' **Unità abitativa** distribuita su due livelli, posta al piano terra e primo di un più ampio fabbricato ad uso residenziale, sito in Prato (PO), via Francesco Ferrucci n.570, e composta da 7 vani principali oltre servizi igienici e locali accessori così distribuiti: sala da pranzo, cucina, soggiorno, bagno, resede frontale, corte interna e cantina esterna tergale al piano terra; due camere da letto matrimoniali ciascuna con attiguo guardaroba/studio, oltre bagno, terrazzo tergale, ballatoio e loggia frontali al piano primo; il tutto distinto al NCEU del Comune di Prato al fg 86 p.lla 218 sub 500 e sub 501, cat. A/3, è stato determinato in **€ 357.000,00 (trecentocinquantasettemila/00)**

13.1.2 Valore a base d'asta del Lotto 1:

Il valore a base d'asta dell'intera quota di proprietà del **LOTTO 1** e più precisamente dell' **Unità abitativa** distribuita su due livelli, posta al piano terra e primo di un più ampio fabbricato ad uso residenziale, sito in Prato (PO), via Francesco Ferrucci n.570, e composta da 7 vani principali oltre servizi igienici e locali accessori così distribuiti: sala da pranzo, cucina, soggiorno, bagno, resede frontale, corte interna e cantina esterna tergale al piano terra; due camere da letto matrimoniali ciascuna con attiguo guardaroba/studio, oltre bagno, terrazzo tergale, ballatoio e loggia frontali al piano primo; il tutto distinto al NCEU del Comune di Prato al fg 86 p.lla 218 sub 500 e sub 501, cat. A/3, è stato determinato in **€ 332.000,00 (trecentotrentaduemila/00)**

L'IMMOBILE IN ESAME È COMMERCIBILE

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi edilizi del Comune di Prato non è stato reperito il certificato di Agibilità.

N.B. L'immobile sarà messo all'asta così come pervenuto e posseduto nello stato di diritto dall'esecutata Xxxxxx nata a Prato il 24/07/1973 c.f. XXXXXX, per il diritto di piena proprietà dell'intera quota e con tutte le servitù e dipendenze eventualmente esistenti.

13.2 LOTTO 2

Calcolo del valore a base d'asta del lotto 2:

LOTTO 2	
Parametro usato	superficie convenzionale (mq)
Costo unitario medio €/mq	€ 1 800,00
Consistenza mq	90,00
VALORE VENALE	€ 162 000,00
A DETRARRE	
Regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 0,00
Ripristino e adeguamento edile ed impiantistico	-€ 3 710,00
Oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
Spese condominiali insolute	€ 0,00

TOT	€ 158 290,00
Stato di possesso	-
Stato di manutenzione	-
Garanzia per eventuali vizi occulti	-5%
VALORE A BASE D'ASTA	€ 150 375,50
VALORE A BASE D'ASTA ARROTONDATO	€ 150 500,00

13.2.1 Valore venale del Lotto 2:

Il valore venale dell'intera quota di proprietà del **LOTTO 2** e più precisamente dell' **Unità abitativa** distribuita su due livelli, posta al piano secondo e terzo di un più ampio fabbricato ad uso residenziale, sito in Prato (PO), via Francesco Ferrucci n.570/2, ad uso residenziale e composta da 4 vani principali oltre servizi igienici e locali accessori così distribuiti: sala da pranzo, cucina, camera da letto e locale guardaroba/studio, servizio igienico, balcone tergale, loggia e ballatoio frontali al piano secondo; soffitta e terrazzo a tasca tergale al piano terzo; il tutto distinto al NCEU del Comune di Prato al fg 86 p.lla 218 sub 502, cat. A/3. è stato determinato in **€ 162.000,00 (centosessantaduemila/00)**

13.2.2 Valore a base d'asta del Lotto 2:

Il valore a base d'asta dell'intera quota di proprietà dell' **Unità abitativa** distribuita su due livelli, posta al piano secondo e terzo di un più ampio fabbricato ad uso residenziale, sito in Prato (PO), via Francesco Ferrucci n.570/2, e composta da 4 vani principali oltre servizi igienici e locali accessori così distribuiti: sala da pranzo, cucina, camera da letto e locale guardaroba/studio, servizio igienico, balcone tergale, loggia e ballatoio frontali al piano secondo; soffitta e terrazzo a tasca tergale al piano terzo; il tutto distinto al NCEU del Comune di Prato al fg 86 p.lla 218 sub 502, cat. A/3. è stato determinato in **€ 150.500,00 (centocinquantamilacinquecento/00)**

L'IMMOBILE IN ESAME È COMMERCIBILE

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi edilizi del Comune di Prato non è stato reperito il certificato di Agibilità.

N.B. L'immobile sarà messo all'asta così come pervenuto e posseduto nello stato di diritto dall'esecutata Xxxxxx nata a Isola di Capo Rizzuto il 12/01/1968, c.f. XXXXXX, per il diritto di piena proprietà dell'intera quota e con tutte le servitù e dipendenze eventualmente esistenti.

14 ALLEGATI

01. Relazione peritale
02. Documentazione fotografica
03. Planimetrie catastali
04. Visure catastali ed elaborato planimetrico
05. Ispezione ipotecaria attuale
06. Ultimi titoli edilizi
07. Attestazione dell'Agenzia delle Entrate sulle locazioni
08. Atto di provenienza

09. Certificati contestuali e stato civile

10. Ricevute delle comunicazioni

Prato 12/12/2025

il C.T.U

Arch. Diana Lombardi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®