



## TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

## PROCEDIMENTO N. 68 /2024 R.G.

CUSTODE: ISVEG di Prato - ESPERTO ESTIMATORE: Ing. Pietro CARMAGNINI

## LOTTO UNICO

DIRITTO REALE PIGNORATO	ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
DESCRIZIONE DEL BENE	<p>Appartamento ubicato in Prato (PO) via Emilio Boni n. 54, situato al piano primo di un edificio condominiale non dotato di ascensore, composto da ingresso, cucina, soggiorno, locale bagno, ripostiglio, due camere, oltre a un terrazzo; completa la proprietà un locale soffitta posto a piano terzo, che trova accesso dalle scale condominiali. Le finiture interne dell'abitazione sono costituite da intonaci di tipo civile tinteggiati, pavimenti in ceramica-monocottura in tutti i locali, rivestimenti in mattonelle di ceramica nel bagno e nella cucina, porte interne in legno, infissi in legno con vetro semplice e avvolgibili. L'impianto elettrico risulta interamente sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo alimentato da caldaia singola murale a gas posizionata all'interno dell'abitazione nel locale ripostiglio, sono presenti radiatori di varie dimensioni nei diversi ambienti.</p> <p>Garage situato al piano interrato del fabbricato, costituito da un unico vano di circa 16 mq, vi si accede tramite la rampa carrabile condominiale con accesso da via Emilio Boni 54a.</p> <p>Lo stato di conservazione e manutenzione dei beni oggetto di pignoramento è scarso.</p>
ESTREMI CATASTALI	<p>Catasto Fabbricati Comune di Prato Foglio 63 Part. 536 sub. 3 Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7 vani, superficie catastale totale 90 m<sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 89 m<sup>2</sup>, rendita catastale di Euro 939,95. Foglio 63 Part. 536 sub. 10 Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita catastale di Euro 121,47</p>
ELENCO SINTETICO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- TRASCRIZIONE del 22/01/1994 - Registro generale n. 546 - Registro particolare n. 398 – COMPRAVENDITA <i>a favore di [REDACTED] - contro [REDACTED]</i></li> <li>- ISCRIZIONE del 11/07/2008 - Registro generale n. 8758 - Registro particolare n. 2157 – MUTUO FONDIARIO <i>a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI IMPRUNETA SOCIETA' COOPERATIVA - contro TERZO DATORE DI IPOTECA [REDACTED]</i></li> <li>- TRASCRIZIONE del 07/12/2023 - Registro generale n. 13558 - Registro particolare n. 9725 – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' <i>a favore di [REDACTED] - contro [REDACTED]</i></li> <li>- TRASCRIZIONE del 12/12/2023 - Registro generale n. 13687 - Registro particolare n. 9816 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI <i>a favore BANCO FIORENTINO - MUGELLO IMPRUNETA SIGNA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA - contro [REDACTED]</i> <i>a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI VIGNOLE - contro [REDACTED]</i> Dichiarazione di inefficienza del pignoramento ed estinzione della procedura esecutiva n. 97/2023 del Giudice Dott.ssa Stefania BRUNO del 05/03/2024.</li> <li>- TRASCRIZIONE del 18/07/2024 - Registro generale n. 7873 - Registro particolare n. 5686 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI <i>a favore BANCO FIORENTINO - MUGELLO IMPRUNETA SIGNA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA - contro [REDACTED]</i></li> </ul>
PREZZO BASE D'ASTA	EURO 123.800,00
STATO DI OCCUPAZIONE	Occupato



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



GIUDICE

DOTT. ENRICO CAPANNA



68/2024 R.G.

PROCEDIMENTO

BANCO FIORENTINO MUGELLO IMPRUNETA SIGNA

PROMOSSO DA

CRED.COOP. SOC. COOP.



pietro carmagnini Ingegnere

via arrigo del rigo n° 22 - Prato 59100

c.f. CRM PTR 60B06G999R - pec pietro.carmagnini@ingpec.eu

Esecuzione Immobiliare 68-2024 STIMA r1.1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



# TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



## INDICE

<b>1 PREMESSE .....</b>	<b>4</b>
1.1 Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico .....	4
1.2 Richieste del Giudice all'esperto.....	4
<b>2 OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>10</b>
2.1 Svolgimento delle operazioni peritali .....	10
2.2 Documenti consultati e acquisiti.....	12
<b>3 RISPOSTA AI QUESITI.....</b>	<b>13</b>
3.1 Verifica completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c ..... 13	13
3.2 Verifica posizione anagrafica dell'esecutato - Proprietà e provenienza dei beni. .... 13	13
3.3 Acquisizione visure ipotecarie - Predisposizione elenco iscrizioni e trascrizioni.... 14	14
3.4 Acquisizione visure e planimetrie catastali.....	16
3.5 Identificazione diritti e beni pignorati.....	18
3.6 Descrizione dettagliata immobile.....	18
3.7 Verifica conformità catastale .....	23
3.8 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale .....	24
3.9 Indicazioni commerciabilità urbanistico edilizia - Conformità rispetto atti amministrativi - Agibilità .....	25
3.10 Verifica esistenza A.P.E. .....	27
3.11 Formazione dei lotti.....	27
3.12 Pignoramento pro quota e divisibilità .....	28
3.13 Stato di occupazione immobile .....	28
3.14 Vincoli, domande giudiziali, iscrizioni .....	28
3.15 Vincoli o oneri condominiali .....	28
3.16 Diritti demaniali o usi civici .....	28
3.17 Determinazione valore dell'immobile .....	28
3.17.1 Informazioni sull'immobile .....	29
3.17.2 Condizioni legali e urbanistiche .....	29
3.17.3 Metodo di stima e dati sugli immobili comparabili....	30
3.17.4 Correzioni e aggiustamenti .....	31
3.17.5 Determinazione del valore finale .....	32
<b>4 ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>33</b>



## 1 PREMESSE

Il sottoscritto Ing. Pietro CARMAGNINI, nato a Prato il **06/02/1960** (C.F. CRM PTR 60B06G999R), libero professionista iscritto all' Ordine Ingegneri della Provincia di Prato, al N° 47 ed a quello dei periti presso il Tribunale di Prato al N° Ord. 176, ad evasione dell'incarico di consulente d'ufficio conferitogli, con la presente espone quanto segue.

### 1.1 Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico

Con ordinanza pronunciata in data **07 agosto 2024**, la S.V.I. nominava me sottoscritto Ing. Pietro CARMAGNINI, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n. **68/2024 R.G.** promosso da **BANCO FIORENTINO MUGELLO IMPRUNETA SIGNA CRED.COOP. SOC. COOP.**

Il termine per il deposito della consulenza, stabilito in giorni 90 decorrente dalla comunicazione del provvedimento del 07 agosto 2024, coincide con il giorno **5 novembre 2024**.

In data 17 Ottobre 2024 è stata richiesta la concessione di una proroga di giorni 90 per il deposito della consulenza, posticipando pertanto detto termine al **3 febbraio 2025**.

In data 17 Gennaio 2025 è stata richiesta la concessione di una proroga di giorni 60 per il deposito della consulenza, posticipando pertanto detto termine al **4 aprile 2025**.

### 1.2 Richieste del Giudice all'esperto

Il Giudice richiede all'esperto nominato di provvedere ex artt. 568 e 173 bis c.p.c. a:

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

## TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);

- 3) **acquisire** visure ipotecarie aggiornate e **predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.), indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;
- 4) **acquisire** visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 5) **identificare** i diritti e i beni pignorati; **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) **previo necessario accesso**, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove

pietro carmagnini ingegnere

via arrigo del rigo n° 22 - Prato 59100

c.f. CRMPTR60B06G999R - pec [pietro.carmagnini@ingpec.eu](mailto:pietro.carmagnini@ingpec.eu)

Esecuzione Immobiliare 68-2024 STIMA r1.1

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

- 7) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore precedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per **l'aggiornamento** del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua **correzione o redazione** ed all'**accatastamento** delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;
- 8) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 9) **indicare** la commercialibilità 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

## TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

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 camma conseguimento del titolo in sanatoria;

- 10) provvedere a **verificare** l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;
- 11) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 12) se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, **indicare** i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia **comodamente divisibile** in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. Procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 13) accertare se l'immobile è **libero o occupato** e:
  - se l'immobile è **occupato da terzi**, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla

**pietro carmagnini ingegnere**

via arrigo del rigo n° 22 - Prato 59100

c.f. CRM PTR 60B06G999R - pec [pietro.carmagnini@ingpec.eu](mailto:pietro.carmagnini@ingpec.eu)

Esecuzione Immobiliare 68-2024 STIMA r.1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.;

- se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;
  - se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali **vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (diffidanza urbanistica catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);
- 15) accertare l'esistenza di **vincoli** o **oneri di natura condominiale** (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato);
- 16) rilevare l'esistenza di **diritti demaniali** (di superficie o servitù pubbliche) o **usi civici** evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

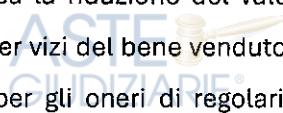
TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



- 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 per 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 della 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).



pietro carmagnini ingegnere

via arrigo del rigo n° 22 - Prato 59100

c.f. CRMPTR60B06G999R - pec [pietro.carmagnini@ingpec.eu](mailto:pietro.carmagnini@ingpec.eu)

Esecuzione Immobiliare 68-2024 STIMA ri.1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## 2 OPERAZIONI PERITALI

### 2.1 Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto ha dato corso allo svolgimento delle operazioni peritali secondo le modalità sottoindicate:

- I. L'anno **2024** il giorno **12** del mese **agosto** inviato all' Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Prato "RICHIESTA RICERCA e/o COPIA CONTRATTO DI LOCAZIONE" – prot. del 13-08-2024 n. 57710
- II. L'anno **2024** il giorno **12** del mese **agosto** Ufficio Anagrafe del Comune di Prato per acquisire certificati di residenza, di stato di famiglia degli esecutati (Allegato 3)
- III. L'anno **2024** il giorno **06** del mese **settembre** comunicato all'esecutato con Raccomandata A/R, al legale del creditore con PEC e al custode giudiziario con PEC che l'inizio delle operazioni peritali sarebbe avvenuto il giorno **24 settembre 2024 alle ore 15:00** presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito nel comune di Prato (PO) Via Emilio Boni n. 54
- IV. L'anno **2024** il giorno **09** del mese **settembre** inviato al Comune di Prato "RICHIEDA DI VISURA e COPIA DI PRATICHE EDILIZIE" delle seguenti pratiche: Licenza Edilizia ST-254-1970 Protocollo di presentazione: 7161 del 13/03/1970, Variante in corso d' opera ai sensi dell'art. 45 comma 2 del Regolamento Edilizio PE-257-2013 Protocollo di presentazione: 15686 del 04/02/2013 (Allegato 4);
- V. L'anno **2024** il giorno **24** del mese **settembre** alle ore 15:00, sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento congiuntamente al custode incaricato Geom. [REDACTED] dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Prato. Non è stato possibile accedere ai beni pignorati, in quanto nessuno era presente sul posto nonostante preavviso con raccomandata A/R del 06 settembre 2024. Le operazioni peritali si concludono alle ore 15:30. Veniva redatto relativo verbale di cui si allega copia (Allegato 5).
- VI. L'anno **2024** il giorno **09** del mese **ottobre** inviato al Comune di Prato "RICHIEDA DI VISURA e COPIA DI PRATICHE EDILIZIE" della seguente pratica: Certificato di Abitabilità ABAG-27879-1973 Protocollo di presentazione: 27879 del 11/12/1973 (Allegato 4);

# TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



- VII. L'anno **2024** il giorno **09** del mese **ottobre** comunicato all'esecutato con Raccomandata A/R, al legale del creditore con PEC e al custode giudiziario con PEC un ulteriore sopralluogo in data 23 Ottobre 2024 ore 14,45 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito nel comune di Prato (PO) Via Emilio Boni n. 54
- VIII. L'anno **2024** il giorno **17** del mese **ottobre**, è stata richiesta una proroga di 90 giorni per il deposito della consulenza, posticipando detto termine all'**03 febbraio 2025**. La proroga veniva concessa dalla S.V.I., rinviando l'udienza ex art. 569 c.p.c. al 13 marzo 2025 ore 11:15
- L'anno **2024** il giorno **23** del mese **ottobre** alle ore **14:30**, sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento congiuntamente al custode incaricato Geom. [REDACTED] dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Prato. Eseguito primo accesso alla presenza dell'esecutato, il quale ha dichiarato di abitare nell' immobile oggetto di pignoramento. Le operazioni peritali si concludono alle ore 15:00, Veniva fissato un nuovo sopralluogo per visionare soffitta e garage per il giorno **31 ottobre 2024** ore **17:00**, inoltre veniva redatto relativo verbale di cui si allega copia (Allegato 5)
- X. L'anno **2024** il giorno **06** del mese **novembre** alle ore **16:00**, sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento congiuntamente al custode incaricato Geom. [REDACTED] dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Prato. E' stato possibile accedere al garage, con l'ausilio di fabbro per l'apertura forzata del basculante che ha sostituito la serratura. Nel locale soffitta non è stato possibile accedere, in quanto l'esecutato ha dichiarato di non avere le chiavi della porta di accesso ai locali, questa porta risulta essere condominiale. Le operazioni peritali si concludono alle ore 17:00. Veniva redatto relativo verbale di cui si allega copia (Allegato 5)
- XI. L'anno **2025** il giorno **17** del mese **gennaio**, è stata richiesta una proroga di 60 giorni per il deposito della consulenza, posticipando detto termine all'**04 aprile 2025**. La proroga veniva concessa dalla S.V.I., rinviando l'udienza ex art. 569 c.p.c. al 22 maggio 2025 ore 10:15
- L'anno **2025** il giorno **25** del mese **febbraio** alle ore **12:15**, sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento congiuntamente al custode incaricato Geom. [REDACTED] dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze-Prato-Pistoia. E' stato possibile accedere al locale soffitta. Le operazioni peritali

pietro carmagnini ingegnere  
via arrigo del rigo n° 22 - Prato 59100  
c.f. CRMPTR60B06G999R - pec pietro.carmagnini@ingpec.eu

Esecuzione immobiliare 68-2024 STIMA r1.1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



si concludono alle ore 12:45. Veniva redatto relativo verbale di cui si allega copia (Allegato 5)

## 2.2 Documenti consultati e acquisiti

Nel corso delle attività peritali ho provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- Ispezioni ipotecarie;
- Planimetria catastale;
- Visura catastale;
- Pratiche edilizie e/o condoni

Certificato di residenza, anagrafico e stato di famiglia dell'esecutata Signora

[REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



### 3 RISPOSTA AI QUESITI

#### 3.1 Verifica completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Il sottoscritto ha esaminato la seguente documentazione presente nel fascicolo della Esecuzione Immobiliare n. 68/2024:

- Atto di pignoramento immobiliare dell'Avvocato SARA DE SANTI, del 9/07/2024 (Rep. N. 1707/2024) e trascritto, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 7873 Registro particolare n. 5686 Presentazione n.3 del 18/07/2024
- Atto di preetto dell'Avvocato SARA DE SANTI del 15/03/2024
- Certificato ai sensi dell'articolo 567 II comma C.P.C. del Notaio MARTINA SANTINI del 26/07/2024
- La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

#### 3.2 Verifica posizione anagrafica dell'esecutato - Proprietà e provenienza dei beni.

Sono stati acquisiti presso Ufficio Anagrafe del Comune di Prato certificati di residenza, di stato di famiglia degli esecutati.

A seguito consultazione dei certificati anagrafici acquisiti è stato rilevato quanto segue:

- Dal "CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE" estratto dall'Ufficio Anagrafe del comune di Prato risulta che l'esecutato sig.ra [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] (□) il [REDACTED], risulta di stato libero;
- Dal "CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA, STATO DI FAMIGLIA" estratto dall'Ufficio Anagrafe del comune di Prato risulta che l'esecutato sig.ra [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] (□) il [REDACTED] è residente in Prato via Enrico Boni n. 54.

Per la completa documentazione anagrafica acquisita si rimanda all' Allegato 3.

La titolarità del diritto reale pignorato in capo ai soggetti esecutati deriva da:

- Atto pubblico del 21/03/2003 Pubblico ufficiale AVV.DE SANTI Sede PRATO (PO) Numero di repertorio 525/2023 - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota di trascrizione Registro generale n. 13558 Registro particolare n. 9725 Presentazione n. 2 del 07/12/2023. Atto per causa di morte di [REDACTED] nata il [REDACTED]

pietro carmagnini ingegnere

via arrigo del rigo n° 22 - Prato 59100  
c.f. CRM PTR 60 B06 G999R - pec pietro.carmagnini@ingpec.eu

Esecuzione Immobiliare 68-2024 STIMA r1.1

a [REDACTED] (■) C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;

### 3.3 Acquisizione visure ipotecarie - Predisposizione elenco iscrizioni e trascrizioni

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE del 14/02/1987** - Registro generale n. 1488 Registro particolare n. 206 – RESTRIZIONE DI BENI a favore di [REDACTED] (CF [REDACTED]) e [REDACTED] (CF [REDACTED]) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] (CF [REDACTED]) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.  
*CANCELLAZIONE TOTALE - ANNOTAZIONE presentata il 12/10/1992  
Registro particolare n. 1649 Registro generale n. 8061*
- **ISCRIZIONE del 14/02/1987** - Registro generale n. 1488 Registro particolare n. 206 – RESTRIZIONE DI BENI a favore di [REDACTED] (CF [REDACTED]) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] (CF [REDACTED]) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.  
*CANCELLAZIONE TOTALE - ANNOTAZIONE presentata il 12/10/1992  
Registro particolare n. 1650 Registro generale n. 8062*
- **ISCRIZIONE del 22/02/1992** - Registro generale n. 1895 - Registro particolare n. 345 Pubblico Ufficiale DE MARTINO NORANTE FILIPPO Repertorio n. 17659 del 07/02/1992 – MUTUO FONDIARIO a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI VIGNOLE (CF 00138580477) contro [REDACTED] (CF [REDACTED]) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, per capitale Lire 60.000.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Lire 132.000.000 durata anni 5.  
*Comunicazione n. 1223 del 06/06/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/02/2002.*
- **TRASCRIZIONE del 22/01/1994** - Registro generale n. 546 - Registro particolare n. 398 Pubblico Ufficiale DE MARTINO NORANTE FILIPPO Repertorio n. 19868 del 28/12/1993 – COMPRAVENDITA, a favore di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (■) C.F.

## TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena contro [REDACTED] (CF [REDACTED])  
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

- **ISCRIZIONE del 11/07/2008** - Registro generale n. 8758 - Registro particolare n. 2157 Pubblico Ufficiale BARTOLI PATRIZIA Repertorio n. 2930/2115 del 04/07/2008 – MUTUO FONDIARIO a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI IMPRUNETA SOCIETA' COOPERATIVA (CF 00517140489) contro TERZO DATORE DI IPOTECA [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (■) C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA [REDACTED] (CF [REDACTED]), per capitale Euro 90.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Euro 180.000,00 durata anni 20.
- **TRASCRIZIONE del 07/12/2023** - Registro generale n. 13558 - Registro particolare n. 9725 Presentazione n. 2 Pubblico Ufficiale AVV.DE SANTI Repertorio n. 525/2023 del 21/03/2023 – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a favore di [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] (■) il [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (■) C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Ai fini del rispetto dell'Art 567, comma 2 c.p.c è stata allegata la documentazione utile ad accertare, sulla base degli atti trascritti, che

- l'esecutato è titolare del diritto pignorato e l'intestatario catastale dell'immobile in oggetto
- è presente il rispetto del principio di continuità delle trascrizioni dall'esame degli atti trascritti a suo carico
- che il bene al debitore esecutato in virtù di titoli ventennali regolarmente trascritti, ovvero in forza di una serie continua di trascrizioni a partire da un atto inter vivos anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento;

Infatti, alla data del decesso della signora [REDACTED], avvenuto in data [REDACTED] (Allegato 3), il bene risultava essere nel possesso della stessa in forza di un atto anteriore di oltre venti anni (Compravendita TRASCRIZIONE del 22/01/1994 - Registro generale n. 546 -

Registro particolare n. 398 Pubblico Ufficiale DE MARTINO NORANTE FILIPPO  
Repertorio n. 19868 del 28/12/1993) **a cui ha fatto seguito** la di seguito citata  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA con Repertorio n. 525/2023 del  
21/03/2023 **a favore** di [REDACTED].

- **TRASCRIZIONE del 12/12/2023** - Registro generale n. 13687 - Registro  
particolare n. 9816 Presentazione n. 4 - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI a favore BANCO FIORENTINO - MUGELLO IMPRUNETA SIGNA -  
CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA C.F. 06657430481 per  
i diritti pari a 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] (CF  
[REDACTED]) nato a [REDACTED] (I) il [REDACTED] per i diritti pari a 1/1  
di piena proprietà

*Dichiarazione di inefficienza del pignoramento ed estinzione della  
procedura esecutiva n. 97/2023 del Giudice Dott.ssa Stefania BRUNO del  
05/03/2024.*

- **TRASCRIZIONE del 18/07/2024** - Registro generale n. 7873 - Registro  
particolare n. 5686 Presentazione n. 3 - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI a favore BANCO FIORENTINO - MUGELLO IMPRUNETA SIGNA -  
CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA C.F. 06657430481 per  
i diritti pari a 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] (CF  
[REDACTED]) nato a [REDACTED] (I) il [REDACTED] per i diritti pari a 1/1  
di piena proprietà

Per la completa documentazione acquisita si rimanda all' Allegato 2.

È verificata la continuità delle trascrizioni ipotecarie fino all'ultimo atto di provenienza  
ultraventennale.

### 3.4 Acquisizione visure e planimetrie catastali

A seguito acquisizione delle visure catastali estratte dall'Agenzia del Territorio Sez.

Catasto Fabbricati del comune di Prato si rileva che gli immobili oggetto di pignoramento risultano censiti come segue:

Appartamento: foglio di mappa **63** dalla particella **536** subalterno **3**, Categoria **A/2**, Classe **5**, Consistenza **7** vani, superficie catastale totale **90 m<sup>2</sup>** totale escluse aree scoperte **89 m<sup>2</sup>**, rendita catastale di Euro **939,95**.

Indirizzo Catastale: VIA EMILIO BONI n. 76 Piano 1

TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Garage: foglio di mappa **63** dalla particella **536** subalterno **10**, Categoria **C/6**, Classe **6**,

Consistenza **16 m<sup>2</sup>**, rendita catastale di Euro **121,47**.

La particella che identifica il garage è costituita dalla soppressione della particella CEU foglio di mappa 63 particella 1241 subalterno 3 per allineamento mappe come indicato nella Visura catastale allegata alla presente perizia.

Indirizzo Catastale: VIA EMILIO BONI n. 54/A Piano S1

Intestazione: Sig.ra [REDACTED] (CF [REDACTED]) per la quota pari a 1/1 di proprietà.

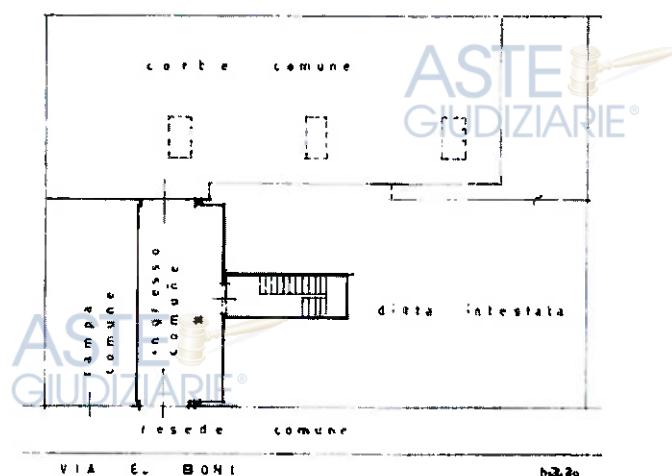


Figura 1 PLANIMETRIA CATASTALE – FOGLIO 63 PART. 536 SUB. 3 - PIANO TERRA

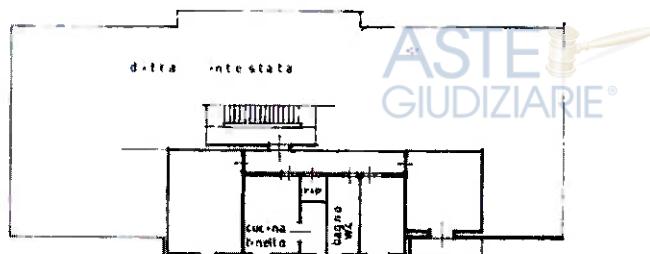


Figura 2 PLANIMETRIA CATASTALE – FOGLIO 63 PART. 536 SUB. 3 - PIANO PRIMO

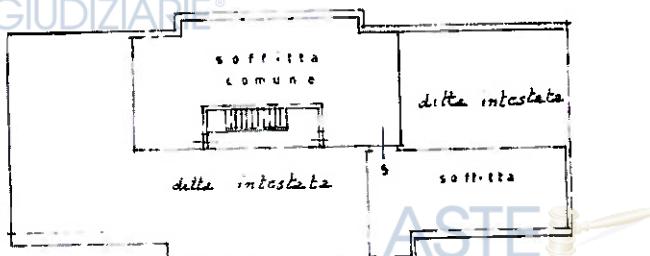


Figura 3 PLANIMETRIA CATASTALE – FOGLIO 63 PART. 536 SUB. 3 - SOFFITTA

pietro carmagnini ingegnere

via arrigo del rigo n° 22 - Prato 59100

c.f. CRM PTR 60B06G999R - pec pietro.carmagnini@ingpec.eu

Esecuzione Immobiliare 68-2024 STIMA r1.1

Firmato Da: CARMAGNINI PIETRO Emissario Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 40d544



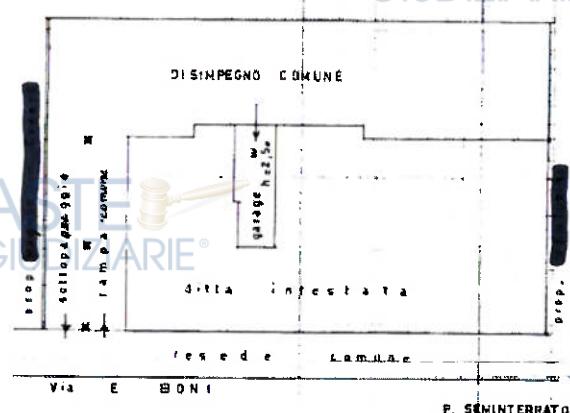


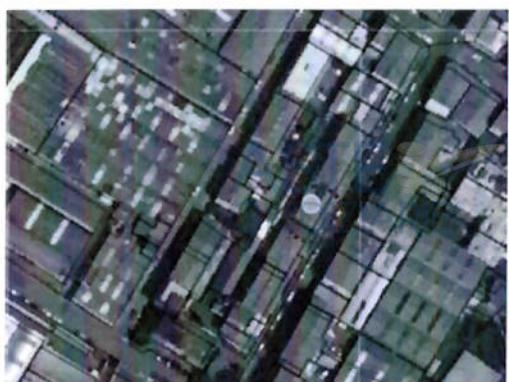
Figura 4 PLANIMETRIA CATASTALE – FOGLIO 63 PART. 536 SUB. 10 - GARAGE



Figura 5 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Per la completa documentazione acquisita si rimanda all' Allegato 1.

### 3.5 Identificazione diritti e beni pignorati



I beni oggetto della presente procedura esecutiva, pignorati per l'intera quota di proprietà, risultano essere:

Appartamento per civile abitazione, posto a piano primo di un fabbricato condominiale pluripiano, composto di vani sette compresa la cucina, oltre servizi e accessori, locale soffitta posto a piano terzo, ubicato nel

Comune di Prato (PO) via Emilio Boni n. 54. Completano la proprietà le PARTI CONDOMINIALI composte da vano scala condominiale, corte comune, impianto di smaltimento, dotazione impiantistica a corredo delle zone a comuni. Per la ripartizione si rimanda alle tabelle millesimali (Allegato 8).

# TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Garage posto a piano interrato, composto da un unico locale, ubicato nel Comune di Prato (PO) via Emilio Boni n. 54/a.

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella riportata nell'atto di pignoramento.

## 3.6 Descrizione dettagliata immobile

I beni oggetto di pignoramento, più esattamente di seguito descritti, risultano facenti parte di un complesso condominiale posto nell'area centrale della città, in zona residenziale ben servita dai principali servizi.



L'edificio condominiale che ricomprende le unità immobiliari ad uso residenziale oggetto della presente è costituito da struttura in muratura e si sviluppa in 3 piani fuori terra, oltre a un piano interrato, con solai in latero cemento, tamponatura in muratura intonacata e tinteggiata, copertura a falde inclinate.

Lo stato di conservazione generale del complesso edilizio è buono.

In particolare, i beni oggetto di pignoramento risultano:

Appartamento per civile abitazione sito in :

- Comune: Prato;
- Provincia: Prato;
- Via: Emilio Bonifico 54
- Piano: Primo

Garage sito in :

- Comune: Prato;
- Provincia: Prato;
- Via: Emilio Bonifico 54/a
- Piano: Interrato

Millesimi: 113,00 (Allegato 8)



L'appartamento è situato al piano primo di un edificio condominiale non dotato di ascensore e risulta composto da ingresso, cucina, soggiorno, locale bagno, ripostiglio, due camere, oltre a un terrazzo; completa la proprietà un locale soffitta posto a piano terzo, che trova accesso dalle scale condominiali.

Le finiture interne dell'abitazione sono costituite da intonaci di tipo civile tinteggiati, pavimenti in ceramica-monocottura in tutti i locali, rivestimenti in mattonelle di ceramica nel bagno e nella cucina, porte interne in legno, infissi in legno con vetro semplice e avvolgibili.

L'impianto elettrico risulta interamente sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo alimentato da caldaia singola murale a gas posizionata all'interno dell'abitazione nel locale ripostiglio, sono presenti radiatori di varie dimensioni nei diversi ambienti.



Lo stato di conservazione e manutenzione del bene oggetto di pignoramento è molto scarso:

- non è stato possibile reperire sia la dichiarazione di conformità dell'impianto termico sia il relativo libretto di manutenzione;
- gli infissi interni e esterni sono in cattivo stato di conservazione;
- le facciate del fabbricato condominiale sono in condizioni manutentive buone.

#### DATI CATASTALI:

Catasto Fabbricati Comune di Montemurlo, Foglio di mappa **63**, Particella **536** subalterno **3**, Categoria **A/2**, Classe **5**, Consistenza **7** vani, superficie catastale totale **90** m<sup>2</sup> totale escluse aree scoperte **89** m<sup>2</sup>, rendita catastale di Euro **939,95**. Indirizzo Catastale: VIA EMILIO BONI n. 76 Piano 1

TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONFINI:

Sud-Est      Esterno

Nord-Ovest    Vano scale, Altra proprietà

Sud-Ovest    Altra proprietà

Nord-Est    Altra proprietà

Il garage è situato al piano interrato del fabbricato, costituito da un unico vano di circa 16 m<sup>2</sup>, vi si accede tramite la rampa carrabile condominiale con accesso da via Emilio Boni 54a.

DATI CATASTALI:

Catasto Fabbricati Comune di Montemurlo, Foglio di mappa **63**, Particella **536** subalterno **10**, Categoria **C/6**, Classe **6**, Consistenza **16 m<sup>2</sup>**, rendita catastale di Euro **121,47**. Indirizzo Catastale: VIA EMILIO BONI n. 54/A Piano S1

La particella che identifica il garage è costituita dalla soppressione della particella CEU foglio di mappa **63** particella **1241** subalterno **3** per allineamento mappe come indicato nella

Visura catastale allegata alla presente perizia.

CONFINI:

Sud-Est    Altra proprietà

Nord-Ovest    Disimpegno Comune

Sud-Ovest    Altra proprietà

Nord-Est    Altra proprietà

**SUPERFICI UTILI NETTE:**

Superficie utile abitativa appartamento p. primo (h: 2.90)

01 – INGRESSO	mq	8,94
02 – SOGGIORNO	mq	20,55
03 - PRANZO	mq	11,36
04 – CUCUNA	mq	3,68
05 – RIPOSTIGLIO	mq	1,39
06 – BAGNO	mq	6,00
07 – CAMERA	mq	8,48
08 – CAMERA	mq	16,77
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO</b>	<b>mq</b>	<b>80,56</b>

Superficie utile scoperta

09 - TERRAZZO	mq	5,83
---------------	----	------

Superficie non residenziale p.terzo

10 - SOFFITTA	mq	42,82
---------------	----	-------

Superficie garage

11 - GARAGE	m <sup>2</sup>	15,33
-------------	----------------	-------

La superficie netta dei beni oggetto di pignoramento risulta quindi di circa **138,74 mq** oltre terrazzi di mq **5,83**.

Di seguito lo sviluppo della superficie al lordo delle murature ed il relativo calcolo della superficie convenzionale calcolata tramite l'applicazione di idonei coefficienti di ragguaglio. La superficie convenzionale sarà utilizzata ai fini della stima.

Locali	Sup. Lorda	Coeff. Ragg	Sup. Convenzionale
Appartamento	89,54 mq	1,00	89,54 mq
Sup. scoperte	5,83 mq	0,25	1,46 mq
Sup. soffitta	45,91 mq	0,25	11,48 mq
Garage	17,17 mq	0,50	8,59 mq

**TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE** **111,06 mq**

La superficie convenzionale al lordo delle murature che sarà quindi utilizzata ai fini della stima è pari a mq. 111,06 arrotondata a **mq. 111,00**.

TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



**3.7 Verifica conformità catastale**

I beni oggetto della presente procedura esecutiva risultano censiti al Catasto Fabbricati Comune di Prato:

Appartamento:

Foglio di mappa **63**, Particella **536** subalterno **3**, Categoria **A/2**, Classe **5**,

Consistenza **7** vani, superficie catastale totale **90 m<sup>2</sup>** totale escluse aree scoperte **89 m<sup>2</sup>**, rendita catastale di Euro **939,95**. Indirizzo Catastale: VIA EMILIO BONI n. 76 Piano 1

Garage:

Foglio di mappa **63**, Particella **536** subalterno **10**, Categoria **C/6**, Classe **6**,

Consistenza **16 m<sup>2</sup>**, rendita catastale di Euro **121,47**. Indirizzo Catastale: VIA EMILIO BONI n. 54/A Piano S1

La particella che identifica il garage è costituita dalla soppressione della particella CEU foglio di mappa 63 particella 1241 subalterno 3 per allineamento mappe come indicato nella Visura catastale allegata alla presente perizia.

I beni oggetto della presente procedura esecutiva risultano intestato a:

- [REDACTED] (CF [REDACTED]) Diritto di: Proprieta' per 1000/1000;

L'appartamento e il garage sono rappresentati nelle planimetrie catastali del 25.05.1973 che riproduce l'attuale configurazione delle unità immobiliari, eccetto che per lieve modifica interna all' garage, che tuttavia non inficiano la rendita catastale del bene.

L'esperto riscontrata la conformità delle planimetrie catastali in atti rispetto all'attuale stato dei luoghi, conferma che si rende necessario procedere con il deposito di istanza per aggiornare:

Identificazione numero civico

*L'unità immobiliare ad uso residenziale identificata al Foglio di mappa 63, Particella 536 subalterno 3 oggetto di pignoramento risulta essere individuata nella visura catastale al numero civico 76, mentre nell'Atto di pignoramento immobiliare, nell' Atto di preceppo, nei certificati anagrafici dell' esecutato risulta essere individuata al numero civico 54.*

Intestazione unità immobiliari

*A seguito del decesso di - [REDACTED] (vedi certificato di morte Allegato 03) e all' ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a favore di [REDACTED] -*

TRASCRIZIONE del 07/12/2023 (RG n. 13558 - RP n. 9725 Rep. n. 525/2023 del 21/03/2023) si rende necessario procedere con il deposito di Voltura Catastale dei beni oggetto di pignoramento che ad oggi risultano intestati a [REDACTED]

Costi stimati per la suddetta regolarizzazione:

Diritti di deposito	Euro	200,00
Sanzioni e Interessi di mora stimati	Euro	250,00
Spese pratica aggiornamento toponomastica	Euro	120,00
<b>Totale arrotondato</b>	<b>Euro</b>	<b>570,00</b>

### 3.8 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Secondo il Regolamento Urbanistico Vigente l'area e la porzione di fabbricato in esame ricadono:

UTOE 6

Disciplina dei suoli urbano

Zone omogenee B

Paesaggi urbani TL.4 (Art. 73 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale)



Figura 6 Estratto Piano Operativo - DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

# TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



## 3.9 Indicazioni commerciabilità urbanistico edilizia – Conformità rispetto atti amministrativi - Agibilità

Sulla base degli accessi eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prato, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura esecutiva è stato realizzato con Licenza Edilizia n. ST-254-1970 Prot. 7161 del 13/03/1970 rilasciata il 24/05/1971. Inoltre:

- In data 11/12/1973 è stata presentato CERTIFICATO DI ABITABILITA' ABAG-27879-1973

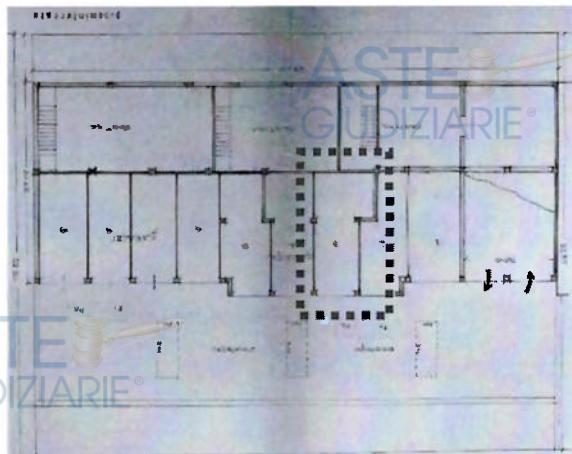


Figura 7 Licenza Edilizia n. ST-254-1970 – PIANO INTERRATO

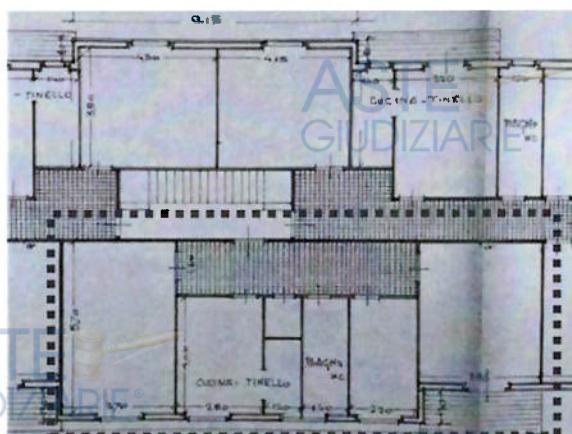


Figura 8 Licenza Edilizia n. ST-254-1970 – PIANO PRIMO

- In data 04/02/2013 prot. 15686 Busta: PE-257-2013 è stata presentata VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 45 C. 4 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO RELATIVA ALL'ISTANZA P.G. N. 7161/1970



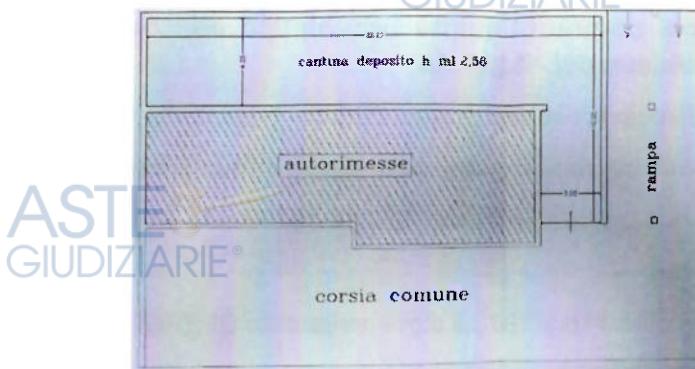


Figura 9 VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 45 C. 4 DEL RE – STATO ATTUALE

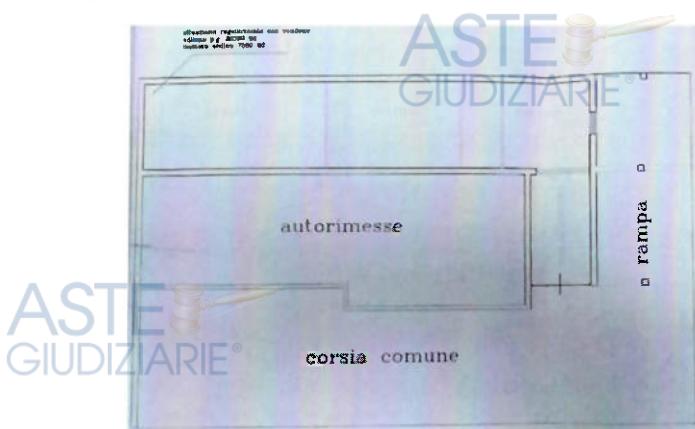
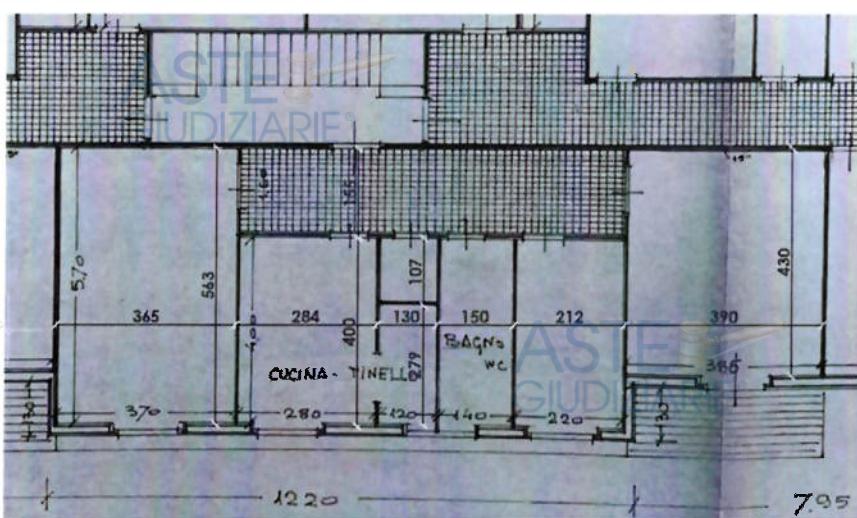


Figura 10 VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 45 C. 4 DEL RE – STATO SOVRAPPOSTO

Non sono emersi ulteriori progetti e titoli autorizzativi in riferimento agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Lo stato di fatto dei predetti beni immobili risulta legittimato dalle Pratiche Edilizie sopracitate, anche se dal sopralluogo effettuato sono emerse alcune parziali difformità dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo stato legittimo, di seguito evidenziate:



**TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO**

 SEZIONE CIVILE  
 ESECUZIONI IMMOBILIARI

Figura 11 RILIEVO

LOCALE	Licenza Edilizia n. ST-254-1970			Rilievo		
	Dim.1 (m)	Dim.2 (m)	Sup. Utile (mq)	Dim.1 (m)	Dim.2 (m)	Sup. Utile (mq)
INGRESSO	8,05	1,60	12,88	8,05	1,55	12,48
SOGGIORNO	5,70	3,70	21,09	5,63	3,60	20,24
PRANZO	2,80	4,00	11,20	2,84	4,00	11,36
CUCINA	1,20	2,80	3,36	1,30	2,80	3,64
RIPOSTIGLIO	1,20	1,10	1,32	1,30	1,10	1,43
BAGNO	1,40	4,00	5,60	1,50	4,00	6,00
CAMERA	2,20	4,00	8,80	2,12	4,00	8,48
CAMERA	3,85	4,40	16,94	3,90	4,30	16,77
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE</b>			<b>81,19</b>			<b>80,40</b>

**Tolleranze ammesse**

art. 198 L.R. 65/2014

2,00%

**Tolleranza**
**Licenza Edilizia/Rilievo**

0,99% &lt; 2,00%

Le difformità riscontrate comunque rientrano nelle tolleranze del 2% ammesse dall'art.

198 della L.R. 65/2014.

Ai fini della regolarizzazione, è necessario asseverare e attestare la rispondenza della singola unità immobiliare al rispetto delle tolleranze del 2% ovvero il tecnico si dovrà assumere la responsabilità di dichiarare il rispetto del limite per quanto riguarda le compravendite immobiliari e la presentazione di nuove pratiche edilizie (CILA, SCIA e Permesso di Costruire).

Tale obbligo, è previsto dall' 34-bis comma 3 DPR 380/01, tramite il DL 76/2020.

Costi stimati per la suddetta regolarizzazione:

Marca da bollo	Euro	16,00
Spese tecniche (compreso Iva di legge e contributi)	Euro	1.400,00
<b>Totale arrotondato</b>	<b>Euro</b>	<b>1.416,00</b>

Inoltre, si precisa quanto segue:

Nelle planimetrie indicate alla Licenza Edilizia n. ST-254-1970 Prot. 7161 del 13/03/1970 rilasciata il 24/05/1971 non è rappresentato il piano sottotetto che invece risulta correttamente riprodotto nelle planimetrie catastali.

### 3.10 Verifica esistenza A.P.E.

A seguito degli accertamenti compiuti si rileva che i beni oggetto della presente procedura esecutiva non risultano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)



**3.11 Formazione dei lotti**

I beni pignorati per le sue caratteristiche non sono divisibili quindi non sono vendibili in più lotti.

**3.12 Pignoramento pro quota e divisibilità**

Non sussiste tale condizione essendo i beni pignorati per l'intera proprietà a [REDACTED]  
[REDACTED] (CF [REDACTED]).

**3.13 Stato di occupazione immobile**

Per quanto si evince dal certificato di residenza acquisito in data 12/08/2024 l'immobile risulta occupato da:

- [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a Firenze il [REDACTED]

In data 12/08/2024 è stata inviata all'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Prato "RICHIESTA RICERCA e/o COPIA CONTRATTO DI LOCAZIONE" – prot. del 13-08-2024 n. 57710, ad oggi non è pervenuto esito alla richiesta.

**3.14 Vincoli, domande giudiziali, iscrizioni**

Gli immobili in oggetto non sono sottoposti a vincoli di tutela artistica, storica, alberghiera, di inalienabilità o indivisibilità. Inoltre, non esistono vincoli o oneri giuridici se non le trascrizioni e le iscrizioni, indicate al punto 3.3 della presente perizia.

**3.15 Vincoli o oneri condominiali**

Interpellato l'amministratore pro-tempore del Condominio FINCASA di Prato risulta alla data del 02/04/2025 un debito a carico dell'esecutato pari a Euro 25'0001,00 (Allegato 7).

Estratto conto movimenti in data 10/04/2025 gestione GLOBALE - Periodo: Dal 01/01/2025 al 31/12/2025						
Num	Data Reg	Causale	Descrizione movimento	Codice Unità	debiti	crediti
01/01/25	Saldo iniziale	Gestione Ordinaria		001.1.U00005	7.267,08	
01/01/25	saldo iniziale	Gestione LAVORI FACCIADE E TETTO FAGGI		001.1.U00005	17.396,48	
21 01/02/25	Rate	1^ Rata Ordinaria		001.1.U00005	168,94	
22 01/04/25	Rate	2^ Rata ordinaria		001.1.U00005	168,50	
Totali Partecipante (S.e. & o.)					25.001,00	
						25.001,00 Db

**3.16 Diritti demaniali o usi civici**

In merito ai beni oggetto di pignoramento non esistono diritti demaniali o usi civici e di conseguenza nemmeno oneri di affrancazione o riscatto.

**3.17 Determinazione valore dell'immobile**

## TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



### 3.17.1 Informazioni sull'immobile

Le informazioni relative all'immobile oggetto di valutazione sono le seguenti:

- Superficie commerciale:	m <sup>2</sup>	111,00
- Tipologia e destinazione d'uso:	Appartamento Residenziale+Garage	
- Posizione e zona:	Zona centrale e ben servita	
- Stato dell'immobile:	Da ristrutturare.	
- Anno di costruzione:		1970
- Piano e presenza di ascensore:	Piano Primo non dotato di ascensore	
- Esposizione e vista:	Mista	
- Luminosità:	Mediamente luminoso	
- Servizi accessori:	N. 1 terrazzi + Soffitta	
- Riscaldamento:	Autonomo	

### 3.17.2 Condizioni legali e urbanistiche

#### Conformità urbanistica:

Le divergenze riscontrate rientrano nelle tolleranze del 2% ammesse dal Regolamento edilizio in applicazione dell'art. 198 della L.R. 65/2014. E' richiesta l'asseverazione di un tecnico ai sensi dall' 34-bis comma 3 DPR 380/01, tramite il DL 76/2020.

#### Conformità catastale:

È riscontrata la conformità delle planimetrie catastali in atti rispetto all'attuale stato dei luoghi; conferma che si rende necessario depositare:

- istanza di aggiornamento della toponomastica indicata in visura catastale, aggiornando l'identificativo del numero civico da 76 a 54.
- Voltura Catastale in conseguenza all' ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a favore di [REDACTED]

#### Vincoli o gravami:

Le unità immobiliari in oggetto non sono sottoposte a vincoli di tutela artistica, storica, alberghiera, di inalienabilità o indivisibilità. Inoltre, non esistono vincoli o oneri giuridici se non le trascrizioni e le iscrizioni, indicate al punto 3.3 della presente perizia.

### 3.17.3 Metodo di stima e dati sugli immobili comparabili

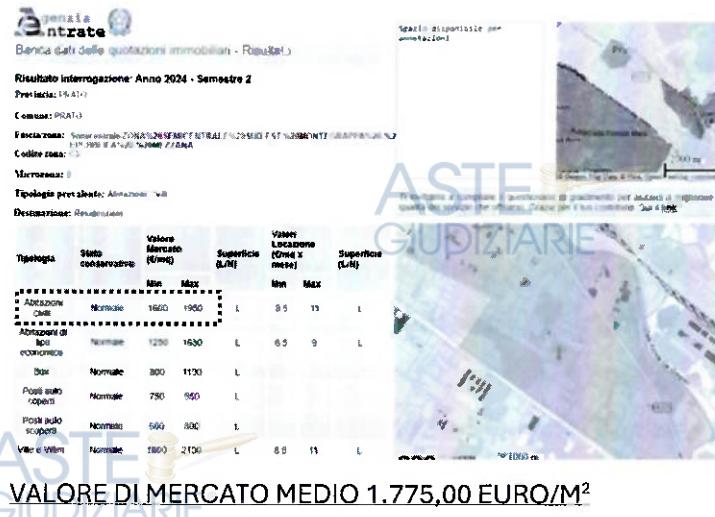
Per la valutazione del bene si procede con metodo sintetico-comparativo (parametro di confronto prezzo al metro quadro) che si basa sul confronto con immobili simili venduti recentemente nella stessa area.

La prima fase della valutazione consiste nel raccogliere informazioni su immobili comparabili, ovvero quelli che:

- Si trovano nella stessa area geografica (preferibilmente nello stesso quartiere o zona urbana).
- Hanno caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima (superficie, numero di stanze, piano, esposizione, ecc.).
- Sono stati venduti di recente (generalmente negli ultimi 6-12 mesi).
- Si trovano in condizioni simili (stato di conservazione e manutenzione, eventuali ristrutturazioni).

I dati sugli immobili comparabili sono stati ottenuti da:

- **Banche dati immobiliari** (Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI).





## TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

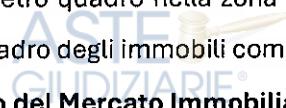


- Siti web di compravendita immobiliare:

[Immobiliare.it](#)



VALORE DI MERCATO MEDIO 1.820,00 EURO/M<sup>2</sup>



Si può procedere al calcolo del prezzo medio al metro quadro nella zona di riferimento, facendo una media dei prezzi di vendita al metro quadro degli immobili comparabili.

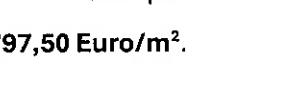
- Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI

Prezzo per m<sup>2</sup> = 1.775,00 Euro/m<sup>2</sup>

- Siti web di compravendita immobiliare

Prezzo per m<sup>2</sup> = 1.820,00 Euro/m<sup>2</sup>

Il prezzo medio per metro quadro sarà di circa 1.797,50 Euro/m<sup>2</sup>.



### 3.17.4 Correzioni e aggiustamenti



Il prezzo medio per metro quadro sarà corretto e aggiustato, tenendo conto delle differenze tra l'immobile oggetto di valutazione e gli immobili comparabili, quali:

- Stato di occupazione:  
*Aggiustamento negativo del 10%*
- Miglioramenti o deterioramenti rispetto agli immobili confrontati  
*Aggiustamento negativo del 5%*
- Anno di costruzione:  
*Aggiustamento negativo del 5%*
- Piano:  
*Aggiustamento negativo del 5%*
- Riscaldamento:  
*Aggiustamento positivo del 5%*
- Vizi occulti non rilevabili o evidenziati  
*Aggiustamento negativo del 10%*



Il prezzo medio per metro quadro sarà ridotto complessivamente del 30%.



### 3.17.5 Determinazione del valore finale

Aggiustato il prezzo medio al metro quadro per le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di valutazione, si calcola il valore finale moltiplicando il prezzo corretto per la superficie commerciale dell'immobile.

Prezzo medio per mq

Euro/m<sup>2</sup>

**1.797,50**

Superficie commerciale dell'immobile:

m<sup>2</sup>

**111,00**

Aggiustamenti negativi

- 30%

Prezzo finale corretto per mq

Euro/m<sup>2</sup>

**1'258,25**

Valore di stima dell'immobile:

111,00 m<sup>2</sup> x 1'258,25 Euro/m<sup>2</sup>

Euro

**125.825,00**

Decurtazione per istanza di rettifica catastale

Euro

**1.986,00**

Valore di stima finale dell'immobile:

Euro

**123.839,00**

**Valore di stima arrotondato:**

**Euro 123.800,00**

(euro CENTOVENTITREMILAOTTOCENTO/00)

*Il sottoscritto a totale adempimento dell'incarico ricevuto deposita la presente perizia restando a disposizione per eventuali chiarimenti.*

Prato, 02.04.2025



Il tecnico  
Dott. Ing. Pietro Carmagnini

TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



**4 ELENCO ALLEGATI**

- ALLEGATO 1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALLEGATO 2 ISPEZIONE IPOTECARIA
- ALLEGATO 3 CERTIFICATI ANAGRAFE
- ALLEGATO 4 PRATICHE EDILIZIE
- ALLEGATO 5 VERBALI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 7 ESTRATTO CONTO al 17-01-2025
- ALLEGATO 8 TABELLE-MILLESIMALI



**pietro carmagnini Ingegnere**

via arrigo del rigo n° 22 - Prato 59100

c.f. CRM PTR 60806G999R - pec [pietro.carmagnini@ingpec.eu](mailto:pietro.carmagnini@ingpec.eu)



Esecuzione Immobiliare 68-2024 STIMA r1.1



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009