

TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



GIUDICE

PROCEDIMENTO

PROMOSSO DA

DOTT. ENRICO CAPANNA

70/2024 R.G.



pietro carmagnini ingegnere
via arrigo del rigo n° 26 Prato 59100
c.f. CRMPTR60B06G999R pec: pietro.carmagnini@ingpec.eu



Publicazione 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

1	PREMESSE	4
1.1	Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico	4
1.2	Richieste del Giudice all'esperto.....	4
2	OPERAZIONI PERITALI	10
2.1	Svolgimento delle operazioni peritali	10
2.2	Documenti consultati e acquisiti.....	11
3	RISPOSTA AI QUESITI	12
3.1	Verifica completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.....	12
3.2	Verifica posizione anagrafica dell'esecutato - Proprietà e provenienza dei beni.	12
3.3	Acquisizione visure ipotecarie - Predisposizione elenco iscrizioni e trascrizioni.....	13
3.4	Acquisizione visure e planimetrie catastali.....	14
3.5	Identificazione diritti e beni pignorati.....	16
3.6	Descrizione dettagliata immobili.....	16
3.7	Verifica conformità catastale	21
3.8	Utilizzazioni previste dallo strumento urbanistico comunale.....	22
3.9	Indicazioni commerciabilità urbanistico edilizia - Conformità rispetto atti amministrativi - Agibilità	22
3.10	Verifica esistenza A.P.E.	24
3.11	Formazione dei lotti.....	24
3.12	Pignoramento pro quota e divisibilità	25
3.13	Stato di occupazione immobile	25
3.14	Vincoli, domande giudiziali, iscrizioni	25
3.15	Vincoli o oneri condominiali	25
3.16	Diritti demaniali o usi civici.....	25
3.17	Determinazione valore dell'immobile	26
3.17.1	Informazioni sull'immobile	26
3.17.2	Condizioni legali e urbanistiche	27
3.17.3	Metodo di stima e dati sugli immobili comparabili.....	27
3.17.4	Correzioni e aggiustamenti	29
3.17.5	Determinazione del valore finale	30
4	ELENCO ALLEGATI	31

ASTE
GIUDIZIARIE®



1. PREMESSE

Il sottoscritto Ing. **Pietro CARMAGNINI**, nato a **Prato** il **06/02/1960** (C.F. **CRMPTR60B06G999R**), 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 **01 agosto 2024**, la S.V.I. nominava me sottoscritto Ing. Pietro CARMAGNINI, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n. **70/2024 R.G.** promosso da [REDACTED].
Il termine per il deposito della consulenza, stabilito in giorni 90 decorrente dalla comunicazione del provvedimento del 01 agosto 2024, coincide con il giorno **30 ottobre 2025**.

In data 24 ottobre 2024 è stata richiesta la concessione di una proroga di giorni 90 per il deposito della consulenza, posticipando pertanto detto termine al **28 gennaio 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 capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

passaggi, fino all'atto di provenienza ultravventennale (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 occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice),

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

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

8) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

9) **indicare** la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo

TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

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 procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il

rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.;

- se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;
- se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

14) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali **vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (difformità urbanistico catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);

15) accertare l'esistenza di **vincoli** o **oneri di natura condominiale** (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato);

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

17) **determinare il valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento,



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

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).

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. 57709
- II. L'anno **2024** il giorno **12** del mese **agosto** Ufficio Anagrafe del Comune di Prato per acquisire certificati di residenza dell'esecutato, di stato di famiglia dell'esecutato, certificato di morte (**Allegato 03**)
- 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 **9:30** presso gli immobili oggetto di pignoramento, sito nel comune di Prato Via La Montagnola n. 10
- IV. L'anno **2024** il giorno **09** del mese **settembre** inviato al Comune di Prato "RICHIESTA DI VISURA e COPIA DI PRATICHE EDILIZIE" della seguente pratica: Condonò edilizio L.47/85 Protocollo di presentazione: 6673 del 06/02/1986 Busta: C85-2939-1986 (**Allegato 4**)
- V. L'anno **2024** il giorno **24** del mese **settembre** alle ore **9:30**, sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento congiuntamente al custode incaricato Geom. Alessio TRAPPOLONI dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Prato. Eseguito primo accesso alla presenza dell'esecutato, il quale ha dichiarato di abitare nell' immobile oggetto di pignoramento con la moglie ed il figlio. Veniva redatto relativo verbale di cui si allega copia (**Allegato 5**).
- VI. L'anno **2024** il giorno **24** del mese **ottobre**, è stata richiesta una proroga di 90 giorni per il deposito della consulenza, posticipando detto termine all' **28 gennaio 2025**. La proroga veniva concessa dalla S.V.I., rinviando l'udienza ex art. 569 c.p.c. al 13 marzo 2025 ore 12:15



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 dell'esecutato



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. 70/2024:

- Atto di pignoramento immobiliare dell'Avvocato BARBARA CAPOCCHI, del 03/06/2024 (Numero di repertorio 1649/2024) e trascritto, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n. 7927 Registro particolare n. 5724 Presentazione n. 2 del 19/07/2024.
- Atto di precetto dell'Avvocato BARBARA CAPOCCHI del 04/04/2024
- Decreto ingiuntivo dell'Avvocato BARBARA CAPOCCHI n. 699/2020 del 09/06/2020, Registro generale n. 1354 Repert. N. 712/2020 del 09/06/2020.

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 dell'esecutato.

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. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] () il [REDACTED] è coniugato con la sig.ra [REDACTED] a [REDACTED] () il [REDACTED];
- Dal "CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA, STATO DI FAMIGLIA" estratto dall'Ufficio Anagrafe del comune di Prato risulta che l'esecutato sig. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] () il [REDACTED] è residente in Prato via La Montagnola n. 10 con: [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] () il [REDACTED] e [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] () il [REDACTED]

Per la completa documentazione anagrafica acquisita si rimanda all' **Allegato 03**.

La titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato deriva da:

TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- Atto pubblico notarile di cessione quota del 01/02/1982 Pubblico ufficiale UGO BALESTRI Sede PRATO (PO) – CESSIONE QUOTA Nota di trascrizione Registro particolare n. 943 del 01/03/1982. Per acquisto da [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] () C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà;
- Denunciata successione Registro generale n. 1137 Registro particolare n. 740 del 02/02/2010 a favore di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] () C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di proprietà contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] () C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

3.3 Acquisizione visure ipotecarie - Predisposizione elenco iscrizioni e trascrizioni

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE del 22/12/1971** - Registro generale n. 10783 Registro particolare n. 7820 Pubblico Ufficiale UGO BALESTRI Sede PRATO (PO) Repertorio n. 49400 Fascicolo 18385 del 22/12/1971 – ATTO DI COMPRAVENDITA del 13/12/1971 a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di proprietà e [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di proprietà contro ANTONELLI Indaco per i diritti pari a 1/1 di proprietà.
- **TRASCRIZIONE del 01/03/1982** - Registro particolare n. 973 Pubblico Ufficiale UGO BALESTRI Sede PRATO (PO) Repertorio n. 80385 Fascicolo 33572 del 01/02/1982 – CESSIONE DI QUOTA a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà e [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di usufrutto contro [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di proprietà.
- **TRASCRIZIONE del 02/02/2010** - Registro generale n. 1137 Registro particolare n. 740 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO DPPO UT PRATO (PO) Repertorio n. 199/9990/9 del 17/12/2009 – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE a favore di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] () C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di proprietà contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] () C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di proprietà.
- **ISCRIZIONE del 22/02/2016** - Registro generale n. 1496 - Registro particolare n. 280 Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE di PRATO Repertorio

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

n. 4248 del 01/12/2015 – DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED]
[REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di
piena proprietà, per capitale Euro 2.399,00 oltre ad interessi e spese per
una somma complessiva di Euro 5.000,00.

- **TRASCRIZIONE del 19/07/2024** - Registro generale n. 7927 - Registro
particolare n. 5724 Presentazione n. 2 - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI a favore [REDACTED] C.F.
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED]
[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED] per i
diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Per la completa documentazione acquisita si rimanda all' **Allegato 02**.

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 **21** dalla particella **54** subalterno **9**, Categoria **A/2**, Classe
2, Consistenza **6** vani, superficie catastale totale **127 m²** totale escluse aree scoperte **122**
m², rendita catastale di Euro **480,30**.

Indirizzo Catastale: VIA LA MONTAGNOLA n. 10 Piano 4

Intestazione: Sig. [REDACTED] (CF [REDACTED]) Diritto di: Da verificare;

Sig.ra [REDACTED] (CF [REDACTED]) Diritto di: Usufrutto per 1/2.

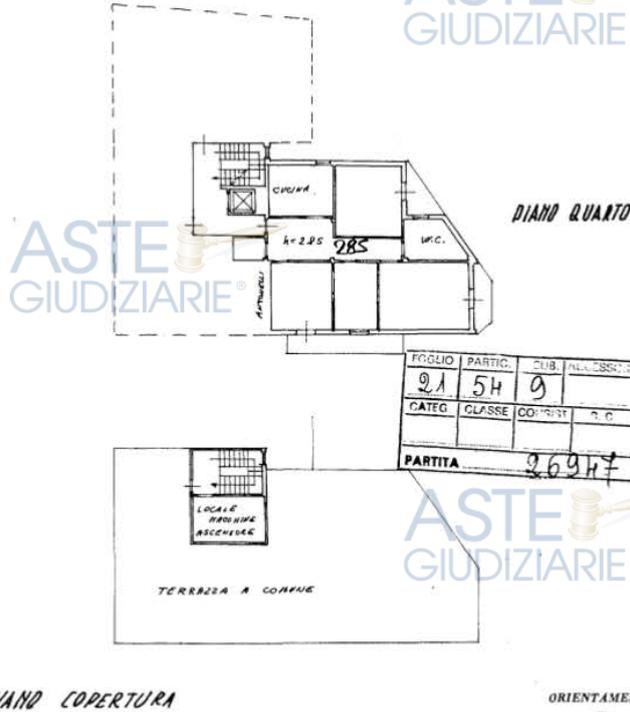
TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



PIANO COPERTURA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Figura 1 PLANIMETRIA CATASTALE

Garage: foglio di mappa **21** dalla particella **899** subalterno **13**, Categoria **C/6**, Classe **7**, Consistenza **10 m²**, rendita catastale di Euro **88,83**.

Indirizzo Catastale: VIA DI DOGAIA n. 29/12 Piano T

Intestazione: Sig. [REDACTED] (CF [REDACTED]) Diritto di: Da verificare;

Sig.ra [REDACTED] (CF [REDACTED]) Diritto di: Usufrutto per 1/2.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Figura 2 PLANIMETRIA CATASTALE



Figura 3 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Per la completa documentazione acquisita si rimanda all' **Allegato 01**.

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 quarto di un fabbricato condominiale pluripiano, composto di vani sei compresa la cucina, oltre servizi e

accessori, ubicato nel Comune di Prato (PO) via La Montagnola n. 10. Completano la proprietà le PARTI CONDOMINIALI composte da vano scala condominiale, impianto di smaltimento e trattamento, dotazione impiantistica a corredo delle zone a comuni, locale macchina ascensore al piano copertura e terrazza piano copertura. Per la ripartizione si rimanda alle tabelle millesimali (**Allegato 08**).

Garage posto a piano terra di un fabbricato monopiano, composto da un unico locale, ubicato nel Comune di Prato (PO) via Di Dogaia n. 29/12.

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

3.6 Descrizione dettagliata immobili

TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

I beni oggetto di pignoramento, più esattamente di seguito descritti, risultano facenti parte di un complesso condominiale posto nell'area semicentrale della città, in zona prevalentemente residenziale.

L'edificio condominiale che ricomprende l'unità immobiliare ad uso residenziale oggetto della presente è costituito da struttura in muratura e si sviluppa in 6 piani fuori terra, 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.



Il fabbricato condominiale che ricomprende l'unità immobiliare ad uso garage oggetto della presente è costituito da struttura in muratura e si sviluppa in 1 piano fuori terra, tamponatura in muratura e copertura a falda inclinata.

Lo stato di conservazione generale del complesso edilizio è scadente.

In particolare, i beni oggetto di pignoramento risultano:

Appartamento per civile abitazione sito in:

- Comune: Prato;
- Provincia: Prato;
- Via: La Montagnola 10
- Piano: Quarto

Garage sito in:

- Comune: Prato;
- Provincia: Prato;
- Via: Di Dogaia 29/12
- Piano: Terra

Millesimi: 65,29 (Allegato 08)



L'appartamento è situato al piano quarto dell'edificio condominiale dotato di ascensore e risulta composto da ingresso, cucina, sala, locale bagno, ripostiglio, tre camere, oltre a tre terrazzi.

Le finiture interne dell'abitazione sono costituite da intonaci di tipo civile

tinteggiati, pavimenti in ceramica-monocottura e graniglia in tutti i locali, rivestimenti in mattonelle di ceramica nel bagno e nella cucina, porte interne in legno, infissi in legno con vetro semplice, avvolgibili e controfinestre in alluminio.

L'impianto elettrico risulta interamente sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo alimentato da caldaia singola murale a gas posizionata all'esterno dell'abitazione sul terrazzo tergo dell'immobile; sono presenti radiatori di varie dimensioni nei diversi ambienti.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento oggetto di pignoramento è



scarso:

- sui soffitti e sulle pareti sono presenti evidenti tracce di condensa e umidità, che compromettono la salubrità dell'immobile;
- 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 Prato, Foglio di mappa **21**, Particella **54** subalterno **9**, Categoria **A/2**, Classe **2**, Consistenza **6** vani, superficie catastale totale **127** m² totale escluse aree scoperte **122** m², rendita catastale di Euro **480,30**. Indirizzo Catastale: via La Montagnola n. 10 Piano 4



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

CONFINI:

Sud-Est	Esterno
Nord-Ovest	Esterno
Sud-Ovest	Vano scale, Altra proprietà
Nord-Est	Esterno



Il garage è situato in un fabbricato monopiano, costituito da un unico vano di circa 10 m², trova accesso da una corte comune, alla quale si accede da una strada privata, da via Dogaia.

Il locale risulta non dotato di impianto elettrico e chiuso da una serranda avvolgibile.

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

DATI CATASTALI:

Catasto Fabbricati Comune di Prato, Foglio di mappa **21**, Particella **889** subalterno **13**, Categoria **C/6**, Classe **7**, Consistenza **10 m²**, rendita catastale di Euro **88,83**. Indirizzo Catastale: via Di Dogaia n. 29/12

CONFINI:

Est	Esterno
Nord	Altra proprietà
Sud	Altra proprietà
Ovest	Altra proprietà

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

pietro carmagnini ingegnere
via arrigo del rigo n° 26 - Prato - 59100
c.f. CRMPTR60B06G999R - pec:pietro.carmagnini@ingpec.eu

ASTE GIUDIZIARIE

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

SUPERFICIE UTILI NETTE:

Superficie utile abitativa appartamento p. secondo (h: 2.80)

01 - CUCINA	m ²	12,66
02 - CAMERA	m ²	17,82
03 - BAGNO	m ²	7,82
04 - CAMERA	m ²	22,67
05 - CAMERA	m ²	10,83
06 - SALA	m ²	15,77
07 - RIPOSTIGLIO	m ²	2,65
08 - INGRESSO	m ²	16,22
TOTALE SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO	m²	106,45

Superficie utile scoperta

09 - TERRAZZO 1	m ²	6,83
10 - TERRAZZO 2	m ²	3,88
11 - TERRAZZO 3	m ²	4,06
TOTALE SUPERFICIE UTILE SCOPERTA	m²	14,39

Superficie garage

12 - GARAGE	m ²	10,03
-------------	----------------	-------

La superficie netta dei beni oggetto di pignoramento risulta quindi di circa **116,48 m²** oltre terrazzi di m² **14,39**.

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	121,67 m ²	1,00	121,67 m ²
Sup. scoperte	14,39 m ²	0,25	3,60 m ²
Garage	10,03 m ²	0,50	5,02 m ²
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			130,28 m²

La superficie convenzionale al lordo delle murature che sarà quindi utilizzata ai fini della stima è pari a mq. 130,28 arrotondata a **mq. 130,00**.

TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

3.7 Verifica conformità catastale

I beni oggetto della presente procedura esecutiva risultano censiti al Catasto Fabbricati

Comune di Prato:

Appartamento:

Foglio di mappa **21**, Particella **54** subalterno **9**, Categoria **A/2**, Classe **2**,
Consistenza **6** vani, superficie catastale totale **127** m² totale escluse aree scoperte
122 m², rendita catastale di Euro **480,30**. Indirizzo Catastale: via La Montagnola n.
10 Piano 4

Garage:

Foglio di mappa **21**, Particella **889** subalterno **13**, Categoria **C/6**, Classe **7**,
Consistenza **10** m², rendita catastale di Euro **88,83**. Indirizzo Catastale: via Di
Dogaia n. 29/12

I beni oggetto della presente procedura esecutiva risultano intestato a:

- [REDACTED] (CF [REDACTED]) Diritto di: Da verificare;
- [REDACTED] (CF [REDACTED]) Diritto di:
Usufrutto per 1/2.

L'appartamento e il garage sono rappresentati nelle planimetrie catastali del 17.01.1970 che riproduce l'attuale configurazione delle unità immobiliari, eccetto che per lieve modifica interna all'appartamento (altezza locali), 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. Precisa che, a seguito del decesso di [REDACTED] (vedi certificato di morte **Allegato 03**), si rende necessario procedere con il deposito di Voltura Catastale per riunione di usufrutto della quota di 1/2 di [REDACTED] alla quota di 1/2 di nuda proprietà intestata a [REDACTED].

Costi stimati per la suddetta regolarizzazione:

Diritti di deposito	Euro	160,00
Sanzioni e interessi di mora stimati	Euro	250,00
Spese pratica	Euro	120,00
Totale arrotondato	Euro	530,00

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

3.8 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

UTOE	5
Disciplina dei suoli	urbano
Zone omogenee	B*
Paesaggi urbani	TR.3



Figura 4 Estratto Piano Operativo - DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

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 i fabbricati di cui fanno parte i bene oggetto della presente procedura esecutiva sono stati realizzati senza licenza edilizia e/o concessione e il periodo di ultimazione è precedente all' 01-09-1967. In data 06/02/1986 Protocollo 6673 è stato richiesto Condono Edilizio n. C85-2939-1986 dalla sig.ra [REDACTED]. Il Condono Edilizio n. C85-2939-1986 risulta ad oggi non rilasciato dall' Amministrazione comunale.



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE®

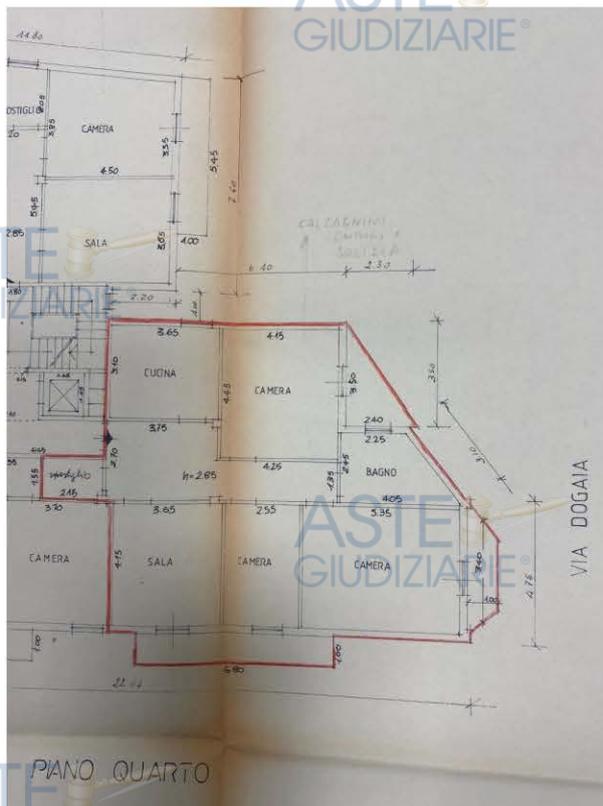


Figura 5 Condono Edilizio n. C85-2939-1986 – STATO RILIEVO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Figura 6 Condono Edilizio n. C85-2939-1986 – STATO RILIEVO

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Lo stato di fatto dei predetti beni immobili risulta legittimato dalla Pratica Edilizia sopra citata ancora non rilasciata.

pietro carmagnini ingegnere
via arrigo del rigo n° 28 - Prato 59100
c.f. CRMPTR60B06G999R - pec: pi@pietro.carmagnini@ingpec.eu

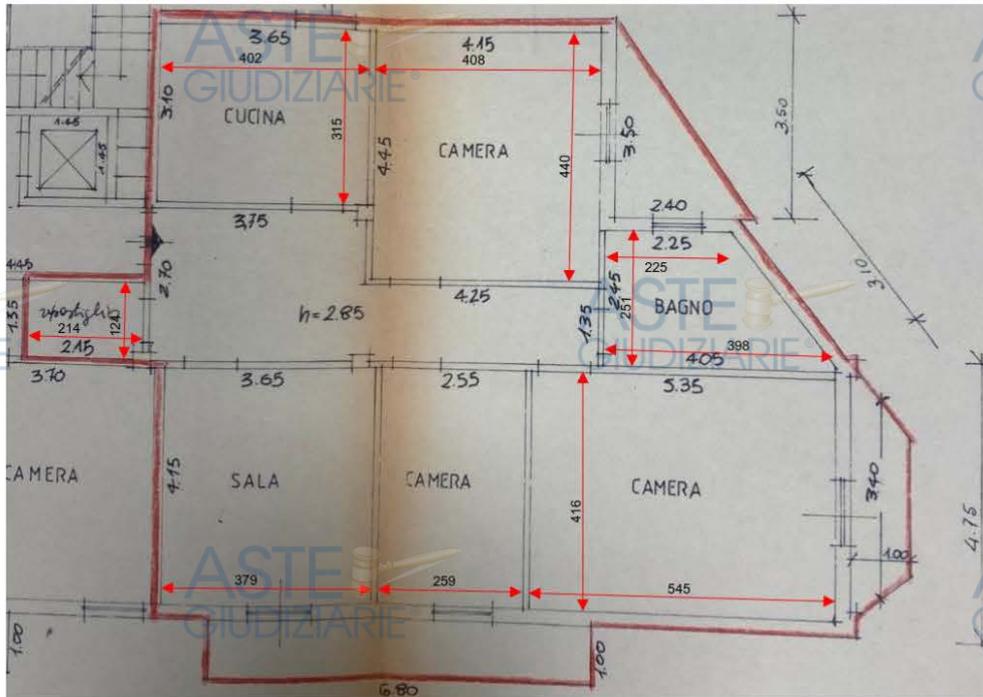
ASTE GIUDIZIARIE® 23

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



Non è presente dichiarazione di agibilità.

Dal sopralluogo effettuato sono emerse alcune difformità dello stato dei luoghi rispetto alle piante allegate alla pratica richiesta Condono Edilizio n. C85-2939-1986, di seguito evidenziate:



Tali difformità risultano sanabili procedendo alla definizione del Condono Edilizio n. C85-2939-1986 con “Procedura per rettifica di errori materiali di rilievo per condono edilizio in corso di rilascio”.

Costi stimati per la suddetta regolarizzazione e rilascio Condono Edilizio:

Marca da bollo per deposito istanza	Euro	16,00
Diritti di segreteria	Euro	250,00
Marca da bollo ritiro Condono Edilizio	Euro	16,00
Spese tecniche compreso oneri contributivi e fiscali	Euro	2'283,84
Totale arrotondato	Euro	2'600,00

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.

TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Il sopralluogo effettuato negli immobili oggetto di stima in data 24/09/2024 ha evidenziato che l'appartamento era occupato dall'esecutato, dalla moglie e dal figlio:

- [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]
- [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]
- [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) 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. 57709, 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 Rag. ASARO REBERTO di Prato risulta alla data del 17/01/2025 un debito a carico dell'esecutato per l'esercizio ordinario 01/09/2024 / 31/08/2025 pari a Euro 12'594,15 (**Allegato 07**).

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

3.17.1 Informazioni sull'immobile

Le informazioni relative agli immobili oggetto di valutazione sono le seguenti:

- Superficie commerciale: m² 130,00
- Tipologia e destinazione d'uso: Appartamento Residenziale
- Posizione e zona: Zona semi-centrale e ben servita
- Stato degli immobili: Da ristrutturare.
- Anno di costruzione: ante 1967
- Piano e presenza di ascensore: Piano Quarto dotato di ascensore
- Esposizione e vista: Mista
- Luminosità: Mediamente luminoso
- Servizi accessori: N. 3 terrazzi
- Riscaldamento: Autonomo



3.17.2 Condizioni legali e urbanistiche

Conformità urbanistica:

Le divergenze riscontrate risultano sanabili procedendo alla definizione della Condono Edilizio n. C85-2939-1986 con "Procedura per rettifica di errori materiali di rilievo per condono edilizio in corso di rilascio".

Conformità catastale:

È riscontrata la conformità delle planimetrie catastali in atti rispetto all'attuale stato dei luoghi; conferma che si rende necessario procedere con il deposito di voltura catastale per ricongiungimento 1/2 di usufrutto [REDACTED] con 1/2 nuda proprietà [REDACTED].

Vincoli o gravami:

L'unità immobiliare in oggetto non è sottoposta 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 dei beni 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).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PRATO

Comune: PRATO

Fascia/zona: SuburbanaLE%20FRAZIONI%20AD%20VESTE%20GALCIANA%20%20SAN%20PIETRO%20%20NARNALI%20%20VIACCIA%20%20MALISETI

Codice zona: E4

Microzona: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2000	L	7,5	10	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1750	L	6	8,5	L
Box	Normale	750	1050	L			
Posti auto scoperti	Normale	500	750	L			
Ville e Villini	Normale	1850	2150	L	8	10,5	L

VALORE DI MERCATO MEDIO 1.550,00 EURO/M²

- **Siti web di compravendita immobiliare:**

Immobiliare.it

Quotazioni immobiliari nella zona Maliseti, Narnali, Viaccia a Prato

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nella zona Maliseti, Narnali, Viaccia di Prato. Il periodo di riferimento è Ottobre 2024.

Vendita

2.208 €/m²

da 1.450 €/m² a 2.200 €/m²

Affitto

11,68 €/m²

da 6,00 €/m² a 10,25 €/m²

VALORE DI MERCATO MEDIO 1.825,00 EURO/M²

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 m² = 1.550,00 Euro/m²
- **Siti web di compravendita immobiliare**
Prezzo per m² = 1.825,00 Euro/m²

Il **prezzo medio per metro quadro** sarà di circa **1.687,50 Euro/m²**.

3.17.4 Correzioni e aggiustamenti

Il prezzo medio per metro quadro sarà corretto e aggiustato, tenendo conto delle differenze tra gli immobili 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 15%
- Anno di costruzione:
Aggiustamento negativo del 8%
- Piano:
Aggiustamento positivo 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 33%.



3.17.5 Determinazione del valore finale

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

Prezzo medio per mq	Euro/m ²	1.687,50
Superficie commerciale degli immobili:	m ²	130,00
Aggiustamenti negativi		-33%
Prezzo finale corretto per mq	Euro/m ²	1.130,63

Valore di stima degli immobili:

130,00 m² x 1.012,50 Euro/m²

Euro **146.981,30**

Decurtazione per istanza di voltura catastale
e procedura per rettifica di errori materiali di
rilievo per condono edilizio in corso di rilascio

Euro 3.130,00

Valore di stima finale degli immobili:

Euro **143.851,30**

Valore di stima arrotondato:

Euro 144.000,00

(euro centoquarantaquattromila/00)

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

Prato, 23.01.2025



Il tecnico

Dot. 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 |

