

Oggetto: Esecuzione immobiliare R.G. 77/2025

Giudice Esecutore: Dott.ssa Elisabetta Donelli

Debitore Esecutato: XXXXXXXXXX

Creditore procedente: Condominio Panconi 26

Creditore iscritto non intervenuto: Chianti Banca – Credito Cooperativo s.c.

Creditore iscritto non intervenuto: Agenzia delle Entrate - Riscossione

C.T.U.: Sernesi Lido Iscritto all'Ordine Arch. P.P.C. Prato n. 608 sez b set.b, con studio in
via A. Vannucci 3/3 59100 Prato – tel. 349 4603330 –

e-mail: lidosernesi@gmail.com – pec: lido.sernesi@archiworldpec.it

Atto di nomina del 13/12/25

Accettazione incarico del 15/12/25

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA
R.G.E. 77/2025**

Premessa

Il bene oggetto della presente esecuzione R.G. 77/2025 è un quartiere di civile abitazione posto al piano terzo interno n. 11, di un più ampio fabbricato condominiale sito in Prato via Mauro Marcello Panconi 26, composto da ingresso, ripostiglio, cucina, bagno, disimpegno, due camere, terrazzo, ripostiglio al piano copertura e posto auto al piano seminterrato; distinto all'NCEU del Comune di Prato Foglio di Mappa 35 dalla Particella 1950 sub 10 (appartamento) e sub 15 il posto auto, il tutto in giusto conto dell'esecutata XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto Lido Sernesi previo:

- a Richiesta al Custode nominato I.S.V.E.G. la disponibilità ad eseguire il sopralluogo presso l'immobile pignorato inviata tramite Pec del 02/01/2026 (All.1) con allegati i seguenti documenti:
 - o Estratto di mappa catastale (All.2)
 - o Planimetria catastale sub 10 e sub 15 (All.3)
 - o Visura storica dell'immobile pignorato (All.4)
 - o Visure formalità presenti sull'immobile (All.5)
- b Invio tramite pec del 09/01/2026 (All.1) al Custode nominato I.S.V.E.G. della conferma del sopralluogo presso l'immobile pignorato per il giorno 23/01/2026 con allegati i seguenti documenti:
 - o RAR inviata al debitore con la notifica della data del sopralluogo (All.6)

c Invio tramite pec del 12/02/2026 (All. 1) al Custode nominato I.S.V.E.G. del certificato storico di residenza (All.7)

d Invio tramite pec del 18/02/2026 (All.1) al Custode nominato I.S.V.E.G. del contratto di locazione in essere sull'immobile esecutato rilasciato dalla Agenzia delle Entrate (All. 11)

Il giorno 23/01/26 insieme al delegato I.S.V.E.G. è stato fatto il sopralluogo all'immobile sito in Prato via Mauro Marcello Panconi 26 e relativo verbale di sopralluogo (All 12).

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

QUESITO 1

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.

RIISPOSTA 1

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 567, comma 2 C.P.C., il sottoscritto CTU comunica di aver proceduto, preliminarmente a ogni altra attività, alla verifica della documentazione depositata agli atti.

Dall'esame del Certificato Ipotecario e del Certificato Storico Catastale rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, si attesta che la documentazione risulta completa e idonea allo scopo. I predetti documenti coprono il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e permettono di ricostruire correttamente la continuità delle trascrizioni e iscrizioni relative all'immobile staggito.

Pertanto, non si ravvisano documenti mancanti o inidonei da segnalare al Giudice dell'Esecuzione o al creditore pignorante, potendosi procedere regolarmente alle successive operazioni peritali.

QUESITO 2

Ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; verificare la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo).

RISPOSTA 2

2.1. Riguardo all'estratto di stato civile/estratto di matrimonio si evidenzia:

- l'esecutata come risulta dal certificato di residenza (All 7) è formalmente residente a Milano, sebbene da informazioni assunte risulti momentaneamente reperibile in Cina.
- dall'esame dell'atto di provenienza Atto di compravendita a rogito del Notaio V. Bafunno del 16/06/2010 Repertorio 56.082 Repertorio 18.413, risulta che la parte esecutata ha acquistato l'immobile dichiarando il regime di separazione dei beni. Nonostante la richiesta

inoltrata via PEC al Comune di Milano in data 18/02/2026 (All 18) e i successivi solleciti, l'ufficio dello Stato Civile non ha ancora riscontrato l'istanza di estratto di matrimonio. Tuttavia, l'ispezione ipotecaria non evidenzia la trascrizione di fondi patrimoniali o atti limitativi della disponibilità del bene. Si ritiene pertanto l'immobile pienamente staggito nella sua interezza.

2.2 La continuità delle trascrizioni risulta regolarmente garantita per il periodo ultraventennale attraverso i seguenti passaggi di proprietà:

1. Atto di provenienza recente: Atto di compravendita a rogito del Notaio V. Bafunno del 16/06/2010 Repertorio 56.082 Repertorio 18.413 registrato a Prato. Tale atto è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Prato in data 22/06/2010 ai nn. R.G. 6584 e R.P.3928, a favore del soggetto esecutato. (All 13)
2. Atto di provenienza ultraventennale: Il dante causa del debitore aveva a sua volta acquistato il bene in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio G. Spighi in data 14/04/1977; tale atto che assicura la risalenza del titolo oltre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Conservatoria di Prato in data 28/04/1977 ai nn. R.G. 2053 e R.P.1551; documento presente agli atti nel Certificato Ipotecario prodotto dall'Avv. F. Cantale per conto del Condominio Panconi 26 (All 14).

Si dà atto che la catena delle trascrizioni non presenta interruzioni, risultando soddisfatto il principio di continuità di cui all'art. 2650 del Codice Civile."

QUESITO 3

Acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.), indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti.

RISPOSTA 3

In ottemperanza al quesito posto, il sottoscritto CTU ha proceduto all'aggiornamento delle visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Prato in data 02/01/2026 (All 5).

Dall'esame delle risultanze dei registri immobiliari, si riporta l'elenco delle formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile staggito:

1. Formalità n. 1: Iscrizione Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

- Data iscrizione: 22/06/2010
- Registro Generale (R.G.): 6585
- Registro Particolare (R.P.): 1443

- Soggetto Beneficiario: Credito Cooperativo Area Pratese – Soc. Coop.
- Importo: Iscritta per € 200.000,00 a garanzia di un capitale di € 100.000,00

2. Formalità n. 2: Iscrizione Ipoteca Con. Amministrativa/Riscossione

- Data iscrizione: 10/01/2025
- Registro Generale (R.G.): 184
- Registro Particolare (R.P.): 24
- Soggetto Beneficiario: Agenzia delle Entrate/Riscossione
- Importo: Iscritta per € 288.620,44 a garanzia di un credito di € 144.310,22

3. Formalità n. 3: Iscrizione Ipoteca Con. Amministrativa/Riscossione

- Data iscrizione: 18/02/2026
- Registro Generale (R.G.): 1729
- Registro Particolare (R.P.): 345
- Soggetto Beneficiario: Agenzia delle Entrate/Riscossione
- Importo: Iscritta per € 640.305,54 a garanzia di un credito di € 320.152,77

4. Formalità n. 4: Trascrizione di Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento immobili

- Data iscrizione: 27/10/2025
- Registro Generale (R.G.): 12531
- Registro Particolare (R.P.): 8758
- Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Prato Cron. n. 20407 del 27/10/2025.
- Soggetto Beneficiario (Creditore Procedente): Condominio Via Panconi 26
- Soggetto Contro (Esecutato): XXXXXXX
- Importo: Iscritta per € 288.620,44 a garanzia di un credito di € 144.310,22.

All'infuori delle formalità sopra elencate, non risultano trascritte e iscritte ulteriori formalità pregiudizievoli, vincoli di destinazione, fondi patrimoniali o sentenze dichiarative di fallimento gravanti sul bene esecutato.

Come meglio dettagliato nella risposta 15 che segue, si evinca una posizione debitoria con il Condominio Panconi 26 per € 18462,61 come risulta dall'estratto conto (All 21) fornito dall'Amministratore condominiale Studio Geom. Berti Andrea, via Catani 64 59100 Prato.

Si evidenzia che sono stati assolti gli adempimenti ex art. 498 c.p.c. come da nota di deposito del 17/02/2026 presente nel fascicolo d'ufficio.

QUESITO 4

Acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

RISPOSTA 4

In ottemperanza al quesito posto, il sottoscritto CTU ha proceduto all'aggiornamento della documentazione catastale e riferisce quanto segue:

4.1. Identificazione Catastale Aggiornata

A seguito di visura catastale telematica eseguita in data 02/01/2026 (All.4) presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Prato, l'immobile oggetto di pignoramento risulta censito al catasto urbano come segue:

- Appartamento
Foglio 35, Particella 1950 sub 10, Piano 3, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie Totale 68 mq, Superficie escluse aree scoperte 66 mq, Rendita Catastale € 476,43, via Mauro Marcello Panconi; intestato a XXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXX, nata in REPUBBLICA POPOLARE CINESE (EE) il 18/10/1977 per il diritto di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.
- Posto auto
Foglio 35, Particella 1950 sub 15, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 9, Rendita catastale € 36,72, via Mauro Marcello Panconi; intestato a XXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXXX, nata in REPUBBLICA POPOLARE CINESE (EE) il 18/10/1977 per il diritto di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si attesta che i suddetti dati identificativi sono attuali e corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento salvo l'assenza della indicazione dei confini e del numero dell'interno.

4.2. Cartografia e Mappe Censuarie

Il sottoscritto ha acquisito ed allegato alla presente perizia :

- Estratto di Mappa: rilasciato in data 02/01/2026 (All. 2) , utile alla corretta individuazione della sagoma del fabbricato e della sua posizione nel contesto urbano/territoriale.)
- Planimetrie Catastali (appartamento-posto auto All.3): acquisite d'ufficio dal CTU in data 02/01/2026 , per le quali risultano lievi imprecisioni di rappresentazione che non necessitano di variazione catastale, in quanto trattasi di modifiche che non influenzano la rendita catastale né la consistenza (*numero di vani*) dell'unità immobiliare, rientrando nelle tolleranze previste dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio. Pertanto, la planimetria in atti può considerarsi sostanzialmente coerente con lo stato di fatto ai fini della regolarità del trasferimento. Per la conformità urbanistica si rimanda allo specifico paragrafo.

4.3. Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)

Trattandosi di unità immobiliare urbana (fabbricato), non si è proceduto all'acquisizione del C.D.U., non essendo richiesto dalla normativa vigente per tale tipologia di beni, fermo restando l'accertamento della destinazione d'uso urbanistica tramite l'esame dei titoli abilitativi comunali.

QUESITO 5

Identificare i diritti e i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento

evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

RISPOSTA 5

In ottemperanza al quesito posto, il sottoscritto CTU riferisce:

5.1. Identificazione attuale del bene e dei diritti

L'azione esecutiva ha per oggetto il diritto di piena proprietà 1/1 in capo al soggetto esecutato XXXXXX relativo al compendio immobiliare sito in:

Indirizzo: Via Mauro Marcello Panconi nc.26, Piano terzo, Interno n.11, Comune di Prato.

Dati Catastali: Comune di Prato, Foglio 35, Particella 1950 :

- sub 10, Piano 3, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie Totale 68 mq, Superficie escluse aree scoperte 66 mq, Rendita Catastale € 476,43;
- sub 15, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 9, Rendita catastale € 36,72;

Confini catastali rilevati dal CTU:

- Il sub 10 (appartamento) confina a Sud con vano scala condominiale, a Est con proprietà Rocchi, a Ovest con proprietà Braga, salvo altri e più precisi confini;
- Il sub 15 (posto auto) co fina con arti comuni su più lati, salvo altri e più precisi confini.

5.2. Accertamento della conformità con l'atto di pignoramento

Il sottoscritto ha proceduto al raffronto tra la descrizione sopra riportata e quella contenuta nell'atto di pignoramento trascritto in data 27/10/2025 ai nn. RG 12531 RP 8758.

Dall'esame comparativo si rileva quanto segue:

- Tutti i dati identificativi essenziali (indirizzo, numero civico, piano e dati catastali completi) risultano perfettamente coincidenti tra lo stato attuale e l'atto di pignoramento.
- Si segnala che nell'atto di pignoramento non sono stati riportati i confini dell'immobile ed in numero dell'interno.

Conclusioni sulla conformità:

Tali omissioni non pregiudicano l'identificazione del compendio, in quanto i dati catastali (foglio, particella e subalterno) e l'indirizzo indicati dal creditore procedente consentono l'univoca e certa individuazione dell'immobile staggito. Pertanto, il bene pignorato coincide esattamente con quello oggetto della presente valutazione peritale, senza alcuna incertezza sull'oggetto della vendita.

QUESITO 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), presenza evidente di amianto o di rifiuti

speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali.

RISPOSTA 6

In ottemperanza al quesito posto, il sottoscritto CTU riferisce:

L'immobile esecutato dato la vetusta età si trova in mediocre stato di manutenzione, fa parte di un più ampio fabbricato condominiale residenziale costruito a seguito di Licenza Edilizia n.6204 del 11/09/1964; dotato di Certificato di Collaudo P.G. 4827 del 9/02/1972 e Dichiarazione di Abitabilità del 04/03/1971.

6.1. Descrizione/individuazione dell'immobile:

A seguito dei sopralluoghi effettuati con il custode giudiziario in data 23/01/2026 (primo accesso (All. 12), l'immobile pignorato è un quartiere di civile abitazione posto al piano terzo interno n. 11, di un più ampio fabbricato condominiale dotato di ascensore sito in in Prato via Mauro Marcello Panconi 26, composto da ingresso, ripostiglio, cucina, bagno, disimpegno, due camere, terrazzo, ripostiglio al piano copertura e posto auto al piano seminterrato. (v. documentazione fotografica All.10)

6.2. Caratteristiche dell'immobile

Appartamento al piano terzo interno 11:

- strutture verticali in c.a.,
- solai in latero/cemento;
- divisori interni in laterizio,
- superfici verticali e orizzontali intonacate e tinteggiate;
- pavimentazioni in parte in mattonelle di graniglia ed in parte in monocottura e rivestimenti in ceramica;
- porte interne in legno tamburato;
- infissi esterni in alluminio con vetro doppio e avvolgibili in plastica;
- ringhiera in ferro;
- impianto elettrico;
- impianto idro-sanitario con boiler per produzione acqua calda;
- impianto smaltimento reflui comune;
- Impianto di riscaldamento comune centralizzato con terminali dotati di contabilizzatori di calore .

Posto auto al piano seminterrato:

- strutture verticali in c.a.,
- solai in latero/cemento;
- pavimento in battuto di cemento;
- superfici verticali e orizzontali intonacate e tinteggiate;
- impianto elettrico comune.

Ripostiglio al piano copertura:

- solai in latero/cemento;
- pavimento in monocottura;

- superfici verticali e orizzontali intonacate e tinteggiate;
- finestra in alluminio;
- impianto elettrico.

Si evidenzia le chiusure esterne e le dotazioni impiantistiche non sono rispondenti ai livelli di efficientamento energetico attuali.

6.3. Dati catastali:

NCEU Comune di Prato, Foglio 35, Particella 1950 :

- sub 10, Piano 3, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie Totale 68 mq, Superficie escluse aree scoperte 66 mq, Rendita Catastale € 476,43;
- sub 15, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 9, Rendita catastale € 36,72;

6.4. Confini catastali :

- Il sub 10 (appartamento) confina a Sud con vano scala condominiale, a Est con proprietà Rocchi, a Ovest con proprietà Braga, salvo altri e più precisi confini;
- Il sub 15 (posto auto) parti comuni su più lati, s.s.a..

6.5. Parti comuni:

Per e parti comuni si evidenzia che al Catasto Urbano del Comune di Prato non è presente l'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni per cui non essendo possibile identificare tali parti, si fa riferimento a quanto disposto dall'art. 1117 C.C. e all'atto di compravendita rogato Notaio V, Bafunno del 16/06/2010 Repertorio 56082/18413, che recita:

"Sono inoltre compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione".

Si evidenzia che nelle planimetrie catastali (All 3) sono rappresentati a comune, l'ingresso, il vano scala/ascensore, la corte di accesso al fabbricato, gli spazi carrabili di accesso al piano seminterrato, i locali caldaia al piano seminterrato, il corridoio di accesso al ripostiglio e la terrazza al piano copertura.

6.6. Consistenza:

Nelle tabelle sottostanti sono evidenziate le superfici calpestabili e la superficie lorda vendibile:

Superficie calpestabile netta					
Destinazione e vani	Piano	Altezza	Superficie Mq		Totale
Ingresso	P3°	2,85	4,21		
Ripostiglio	P3°	2,85	1,71		
Cucina	P3°	2,85	10,90		
Camera	P3°	2,85	20,41		
Disimpegno	P3°	2,85	4,07		
Bagno	P3°	2,85	5,51		
Camera	P3°	2,85	12,85		
Terrazzo	P3°			6,44	
Posto auto P.Seminterrato	PSemnterrato	3,50		9,8	
Ripostiglio P. Copertura (h/media)	PCopertura	2,30			4,81
Superficie calpestabile netta Totale			59,66	6,44	9,80
				4,81	80,71

Superficie convezionale lorda vendibile comprensiva di muri e superfici accessorie ragguagliate				
Destinazione	Altezza	Superficie mq	Multiplic atore	Superficie ragguagliata mq
Appartamento	2,85	68,97	1	68,97
Terrazzo		6,44	0,30	1,93
Ripostiglio PCopertura e (hmedia)	2,30	4,81	0,50	2,41
Posto auto coperto		9,80	0,50	4,90
Superficie convezionale lorda vendibile Totale				78,21

In definitiva si evidenzia che l'unità immobiliare detiene rifiniture di modesto livello e dotazioni di impianti limitate, sebbene conformi agli standard minimi e corrispondente alla categoria catastale "C3 Abitazioni di tipo economico" assegnata risultante dalla visura castale.

QUESITO 7

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

RISPOSTA 7

In ottemperanza al quesito posto, il sottoscritto CTU previa acquisizione dei documenti catastali presso l'Ufficio del Territorio di Prato, ha verificato che nelle planimetrie catastali (*appartamento-posto auto*

(All.3) acquisite d'ufficio dal CTU in data 02/01/2026, risultano lievi imprecisioni di rappresentazione che necessitano di variazione catastale, in quanto trattasi di modifiche che influenzano la rendita catastale e la consistenza dell'unità immobiliare.

QUESITO 8

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

RISPOSTA 8

In ottemperanza al quesito posto, il sottoscritto CTU previa acquisizione dei documenti del Piano Operativo del Comune di Prato ha accertato che alla data attuale l'immobile oggetto della presente esecuzione ricade:

- UTOE **4a**
- Disciplina dei suoli **Urbano**
- Zone Omogenee **B**

- Paesaggi Urbani (residenziale)

TR3 (Art. 75 Tessuti urbani a prevalente funzione

- Pericolosità geologica

G1 (bassa)

- Pericolosità sismica

S3 (elevata)

- Pericolosità da alluvione

P1 (eventi alluvionali superiori a 200 anni)

La destinazione d'uso dell'immobile risulta compatibile con la disciplina del Piano Operativo.

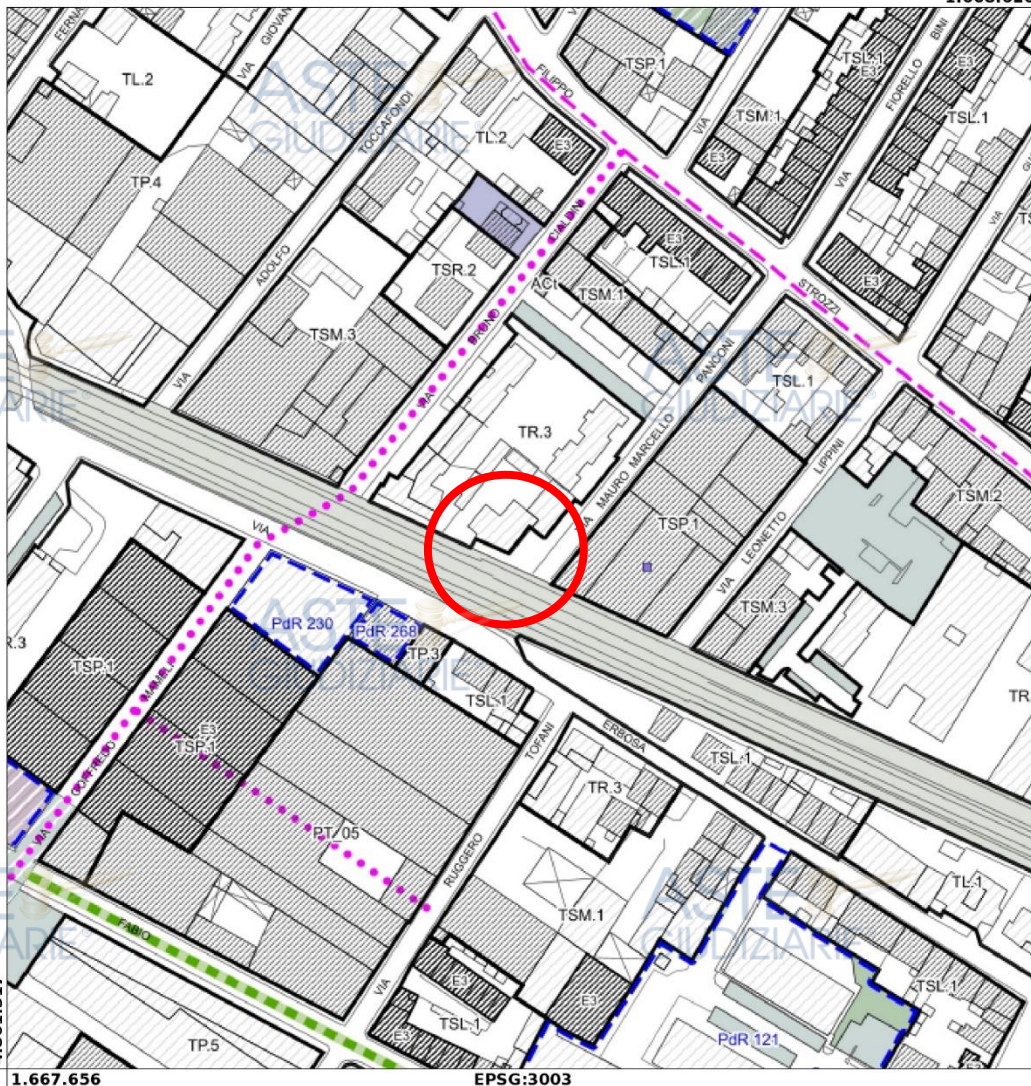
Si evidenzia che il complesso immobiliare ricade nella fascia di rispetto del tracciato ferroviario di cui all'art. 49 del D.P.R. 753/80.

Si allega riepilogo normativo del Piano Operativo per l'area interessata (All 15) e si inserisce l'estratto del Piano Operativo vigente relativo alla "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" relativo all'immobile in oggetto evidenziato con cerchietto in rosso.

Disciplina dei suoli e degli insediamenti - Piano Operativo

Scala 1 : 2.000

1.668.020



4.861.317

1.667.656

EPSG:3003

4.861.692

QUESITO 9

Indicare la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico — edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

RISPOSTA 9

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Prato si attesta che il fabbricato è stato edificato precedentemente il 1967 a seguito della Licenza Edilizia n. 6204 del 11/09/1964 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 3 della Legge 28/02/1985 n. 47 per difformità delle parti comuni, del 07/11/0 protocollo n. 40566 n° d'ordine 558. Inoltre sono presenti agli atti:

- Dichiarazione di Abitabilità n. 50 del 10/03/1971;
- Certificato di collaudo statico protocollo n. 4827 del 29/02/1972;
- ACE per il bene eseguito depositata il 03/03/2015 protocollo 34083.

A seguito del rilievo effettuato con il custode giudiziario in data 23/01/2026 e 27/01/2026, esaminati i suddetti titoli, risultano le seguenti irregolarità verosimilmente realizzate nel corso dei lavori:

- a. Differenze di posizionamento delle tramezzature interne con conseguente piccolo aumento/decremento delle superfici calpestabili dei locali, piccoli spostamenti delle porte interne e delle aperture esterne, sanabili con SCIA in sanatoria per manutenzione straordinaria, previo pagamento di una sanzione e verifica della doppia conformità urbanistica
- b. Nella Tavola 2 prospetti e sezioni della L.E. n.6204/64 sono riportate le altezze interpiano comprensive del solaio che non risulta quotato, mentre l'altezza interna dei piani non è precisata; per cui presupponendo uno spessore minimo strutturale del solaio di cm. 20, risulterebbe ipotizzata una altezza interna di ml.2,80 differente dall'altezza rilevata di 2.84m, che in ogni caso non costituirebbe violazione edilizia in quanto rientrano nel limite minimo del 2% delle dimensioni assentite come disposto dai commi 1, 1-bis dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 e comma 2 art. 198 LR 65/14.

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

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale si valuta circa in € 670,00 compreso bolli di € 70,00.

QUESITO 10

Provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione.

RISPOSTA 10

In ottemperanza al quesito posto, il sottoscritto CTU ha accertato che è stata depositata al Comune di Prato in data 03/03/2015 protocollo n. 34083 ACE relativa al quartiere in oggetto distinto nel foglio di mappa 35 dalla particella 1950 sub 10, piano terzo interno 11.

QUESITO 11

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

RISPOSTA 11

11.1. Giudizio di divisibilità in natura

Il sottoscritto CTU, esaminata la consistenza dei beni, la distribuzione interna degli spazi e le risultanze della variante di fatto (modifiche alle aperture esterne e altezze interpiano precedentemente descritte), ritiene l'immobile non comodamente divisibile in natura.

Tale valutazione discende dalle seguenti considerazioni tecniche:

- Aspetto Strutturale/Funzionale: L'unità immobiliare presenta un unico nucleo di servizi (cucina/bagno) e un unico impianto di riscaldamento/elettrico la cui separazione comporterebbe opere edilizie onerose e un deprezzamento del valore complessivo.
- Aspetto Economico: Il frazionamento in lotti autonomi creerebbe unità residue non funzionali o di valore proporzionalmente inferiore rispetto all'intero, pregiudicando il ricavo della vendita coattiva.
- Aspetto Urbanistico: La necessità di regolarizzare le difformità riscontrate (spostamento aperture esterne e altezze); la problematicità di reperire la superficie minima prescritta per le due unità immobiliari derivanti e il posto auto per la seconda unità, rende ulteriormente complessa la creazione di lotti separati conformi alle norme vigenti.

11.2. Ulteriori profili di indivisibilità – Stato Occupazionale

Si rileva che l'immobile è gravato da un contratto di locazione (4+4) opponibile alla procedura (Art. 11). Un eventuale frazionamento fisico dell'unità risulterebbe impossibile da attuare nell'immediato, poiché violerebbe il diritto del conduttore al godimento dell'intero bene come pattuito contrattualmente, esponendo la procedura a potenziali azioni risarcitorie o contestazioni legali.

11.3. Conclusioni sulla formazione dei lotti

In ragione della non divisibilità sopra esposta avvalorata dal disposto dell'art. 720 c.p.c in quanto l'immobile non risulta 'comodamente divisibile' senza pregiudicare il valore dell'intero e senza costi di adattamento sproporzionati, ai sensi dell'art.577 c.p.c., si ritiene necessaria la vendita in un lotto unico.

QUESITO 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 da 11'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. Procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

RISPOSTA 12

Come risulta in atti l'immobile non è pignorato pro quota e come risulta dalle visure ipocatastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, l'immobile staggito risulta per la piena proprietà intestato al debitore esecutato. Come precisato nel giudizio di indivisibilità espresso nella risposta 11 che precede, l'immobile non è divisibile in lotti

QUESITO 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 da 1 suo nucleo familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;
- se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

RISPOSTA 13**13.1. Stato di occupazione e opponibilità del titolo**

- o Come meglio specificato nella risposta 6 che precede, si precisa che l'immobile rientra nella categoria C3 Abitazioni di tipo economico
- o L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (tipologia 4+4) del 01/07/2023, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate in 06/07/2023 n 4075 mod. 3T, antecedente alla trascrizione del pignoramento, il canone di locazione concordato è di € 400,00 mensili ed €4.800,00 annuali, scadenza del contratto 01/07/2031.

13.2. Verifica di opponibilità della locazione (art. 2923, comma 3, c.c.)

Premesso che la presente verifica si basa su dati di carattere tecnico ed economico-estimativo, frutto di apposite indagini ed elaborazioni riconducibili al campo dell'analisi dei valori immobiliari di mercato locali meglio dettagliati nella successiva "risposta 17", dalla quale si estrapolano i parametri essenziali per una più immediata lettura del quesito.

Figura 1. Comune di Prato, individuazione della zona OMI C8 (fonte: Geopoi - Agenzia delle Entrate)

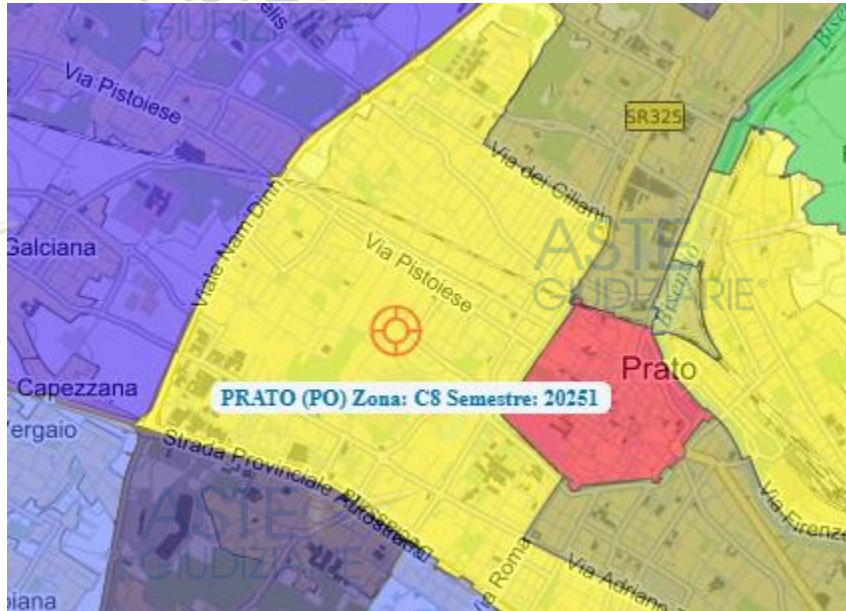


Figura 2. Comune di Prato, zona OMI C8, quotazione del segmento residenziale (fonte: Geopoi. Agenzia delle Entrate) 1° semestre 2025

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PRATO

Comune: PRATO

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE OVEST: PIAZZA MACELLI - SOCCORSO - IL PINO - PORTA PISTOIESE - CHIESANUOVA - BORGONUOVO - SAN PAOLO

Codice di zona: C8

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	1500	1800	L	7,5	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1550	L	7	8	L
Box	NORMALE	700	950	L			
Posti auto coperti	NORMALE	550	800	L			
Posti auto scoperti	NORMALE	500	700	L			
Ville e Villini	NORMALE	1600	1900	L	8	10	L

Come risulta dalla soprastante tabella, il valore medio di mercato delle locazioni per le Abitazioni di tipo economico in Stato Conservativo Normale risulta compreso fra un minimo di € 7,00 mq ed un massimo di € 8,00 mq; visto che le valutazioni risalgono al 1° semestre 2025 si ritiene per la seguente valutazione di prendere in considerazione valore massimo di 8€mq in compensazione del verificato aumento dei prezzi d'affitto; valore che in considerazione delle specifiche caratteristiche intrinseche dell'immobile (*mediocre stato conservazione – difformità edilizie*), si ritiene corretto applicare un coefficiente correttivo di merito pari al 0,95, determinando così un valore locativo di riferimento di € 7,60mq.

Inoltre a fronte di ulteriori indagini si evidenzia:

- o Che il Borsino Immobiliare per il Comune di Prato, zona 4 semicentrale, gennaio 2026, riporta un valore medio, generico senza indicazione sulla categoria dell'immobile (*civile, economica, popolare o signorile*) di € 8,40 mq; valore che in considerazione delle specifiche caratteristiche intrinseche dell'immobile (*mediocre stato conservazione – difformità edilizie*), si ritiene corretto applicare un coefficiente correttivo di merito pari al 0,95, determinando così un valore locativo di riferimento di € 7,98mq.
- o Che il valore medio stimato al mq derivante dalla media dei soprascritti valori $[(7,60+7,98):2]$ è di € 7,79 mq che a sua volta moltiplicato per la superficie lorda vendibile dell'immobile esecutato (mq 76,36) evidenziata nella precedente risposta 6.6, produce un valore medio di mercato per l'immobile esecutato di € 594,84 mensili ($mq76,36 \times €mq7,79$).

Ciò premesso

In merito al contratto di locazione 4+4 regolarmente registrato in data antecedente al pignoramento, si è proceduto alla verifica della congruità del canone di € 400,00 mensili (€ 4.800,00 annui). Dall'analisi delle quotazioni per il Comune di Prato sopra riportate, il canone medio di mercato per un'unità di tipo economico/civile nella zona di riferimento è stimato in circa € 7,79 mq corrispondente ad € 594,84 mensili.

Considerato che il canone pattuito risulta superiore alla soglia di 2/3 del valore medio di mercato ($€494,84 \times 2:3 = €396,84$), si conclude che la locazione è opponibile alla procedura e all'eventuale aggiudicatario fino alla sua naturale scadenza prevista per il 01/07/2031.

QUESITO 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).

RISPOSTA 14

14.1. Vincoli di natura artistica, storica, alberghiera o di inalienabilità

Dalle verifiche effettuate presso la Soprintendenza competente e dall'analisi del Piano Operativo del Comune di Prato, non risultano sull'immobile vincoli di interesse storico-artistico (D.Lgs. 42/2004), né vincoli di destinazione alberghiera o clausole di inalienabilità.

14.2. Oneri e pesi che resteranno a carico dell'acquirente

Resteranno a carico dell'aggiudicatario le seguenti limitazioni d'uso e pesi:

Locazione opponibile: Contratto ad uso abitativo (4+4) regolarmente registrato in data 06/07/2023, con canone di € 400,00/mese. Ai sensi dell'art. 2923 c.c., tale contratto risulta opponibile alla procedura fino alla scadenza del 01/07/2031, in quanto il canone non è risultato inferiore di un terzo al giusto prezzo (v. Risposta 13).

Servitù e Oneri Reali: Non si rinvengono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura. Restano salve le servitù condominiali e di rete (luce, acqua, gas) se esistenti.

14.3. Formalità che saranno cancellate con il decreto di trasferimento

Saranno cancellate a cura della procedura, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (v.risposta 3):

- Iscrizione Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscrizione de 22/06/2010, Reg. Gen. 6585, Reg. Part.1443, per la quota di 1/1 di pertinenza del debitore.
- Iscrizione Ipoteca Con. Amministrativa/Riscossione, iscrizione del 10/01/2025, Reg. Gen.184, Reg. Part.24, per la quota di 1/1 di pertinenza del debitore.
- Iscrizione Ipoteca Con. Amministrativa/Riscossione. Iscrizione del 18/02/2026, Reg. Gen.1729, Reg. Part.345, per la quota di 1/1 di pertinenza del debitore.
- Trascrizione di Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento immobili, iscrizione del 27/10/2025, Reg. Gen.12531, Reg Par.8758, per la quota di 1/1 di pertinenza del debitore.

14.4. Difformità urbanistico-catastali e costi di regolarizzazione

Come descritto in precedenza, l'immobile presenta alcune difformità consistenti un differenze di posizionamento delle tramezzature interne con conseguente piccolo aumento/decremento delle superfici calpestabili dei locali, diversa altezza interpiano e piccoli spostamenti di aperture esterne.

Stato di fatto: Difforme dal progetto depositato e dalla planimetria catastale (v. risposta 9).

Modalità di regolarizzazione: Presentazione di SCIA in sanatoria presso il Comune di Prato e successivo aggiornamento catastale (DOCFA). (v. risposta 9).

Costi di regolarizzazione: Si stima un onere complessivo di € 4.170,00 (comprensivo di sanzioni amministrative, oblazioni e onorari professionali del tecnico abilitato). (v. risposta 9).

Detrazione dal valore: Si precisa che tale costo è stato integralmente detratto dal prezzo di vendita finale determinato nella presente stima. (v. risposta 17).

QUESITO 15

Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) ed informare sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese

condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato).

RISPOSTA 15

15.1. Credito Procedente e Procedimenti Giudiziari

Si rileva che la presente esecuzione immobiliare R.G.E. 77/2025 è promossa dal Condominio "Condominio Panconi 26" in forza di titolo esecutivo ottenuto per il recupero forzoso di oneri condominiali non corrisposti per € 8119,55 relativi al bilancio consuntivo ordinario 2022/2023 e 2023/2024 come riportato nei documenti presenti agli atti. Il procedimento esecutivo in corso costituisce l'azione giudiziaria principale gravante sul bene pignorato.

15.2. Spese Condominiali Arretrate (art. 63 disp. att. c.c.)

Sulla base del prospetto contabile fornito dall'Amministratore (parte istante), aggiornato al 19/02/2026 risultano oneri insoluti per un importo complessivo di € 18462,61 (All 16)

- Oneri a carico dell'aggiudicatario: Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente sarà tenuto al pagamento in solido con il debitore delle spese relative all'anno in corso e a quello precedente alla data del decreto di trasferimento. Tale importo rappresenta un esborso certo a carico dell'aggiudicatario, del quale si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.
- Oneri a carico della procedura: La restante parte del debito condominiale pregresso sarà oggetto di riparto sul ricavato della vendita forzata secondo i privilegi di legge.

15.3. Spese di Gestione e Manutenzione

Spese ordinarie annue: € 2711,11 Preventivo 01/05/2025 al 30/04/2026 (gestione ordinaria, pulizia, acqua, scale, riscaldamento, generali) (All 17).

Spese straordinarie: Assemblea del 16/07/2025

- Approvazione bilancio consuntivo straordinario Riscaldamento, quota millesimale di € 2316,80;
- Approvazione bilancio consuntivo straordinario Spese Legali e Decreto Ingiuntivo, quota millesimale di € 3811,12;

somme, comprese nel prospetto contabile oneri insoluti (All 16) di cui al punto 15.2. che precede.

15.4. Conclusioni sul quesito

Non risultano ulteriori vincoli condominiali o clausole del Regolamento di Condominio che limitino la commerciabilità del bene o che risultino non opponibili all'aggiudicatario, oltre a quanto sopra evidenziato in merito alla solidarietà passiva per le spese del biennio.

QUESITO 16

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

RISPOSTA 16

16.1. Diritti Demaniali e Servitù Pubbliche

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Prato e dall'analisi del titolo di provenienza, l'immobile risulta in piena proprietà per la quota staggita. Non sussistono diritti di

superficie (es. aree P.E.E.P. ex L. 167/1962), né servitù di uso pubblico o asservimenti urbanistici che limitino la libera commerciabilità del bene.

16.2. Usi Civici

In base alla consultazione della cartografia regionale e dei dati del Comune di Prato, l'immobile non risulta gravato da usi civici (diritti di collettività).

16.3. Oneri di Affrancazione o Riscatto

Essendo l'esito delle verifiche negativo, non sussistono oneri di affrancazione, riscatto o spese di mutamento di destinazione a carico della procedura o dell'aggiudicatario.

QUESITO 17

Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio).

RISPOSTA 17

La presente stima si basa su dati di carattere tecnico ed economico estimativo frutto di apposite indagini ed elaborazioni riconducibili al campo dell'analisi dei valori immobiliari di mercato locali.

La zona è caratterizzata da un'alta densità di capannoni, magazzini e locali adatti ad attività produttive, l'area è ben servita, ma risente del traffico intenso, influenzando sulle valutazioni, commercialmente per gli edifici residenziali è classificata medio-bassa rispetto al centro o alle zone residenziali di pregio.

1. Fonti indirette

Per quanto concerne le fonti istituzionali, il principale riferimento è costituito dall'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate pubblica semestralmente le quotazioni delle principali tipologie edilizie afferenti ai quattro principali segmenti del mercato immobiliare residenziale.

Le quotazioni sono riferite ad una articolazione territoriale in zone omogenee definite dalla stessa Agenzia come porzioni di territorio che esprimono "livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.)".

Figura 1. Comune di Prato, individuazione della zona OMI C8 (fonte: Geopoi - Agenzia delle Entrate)

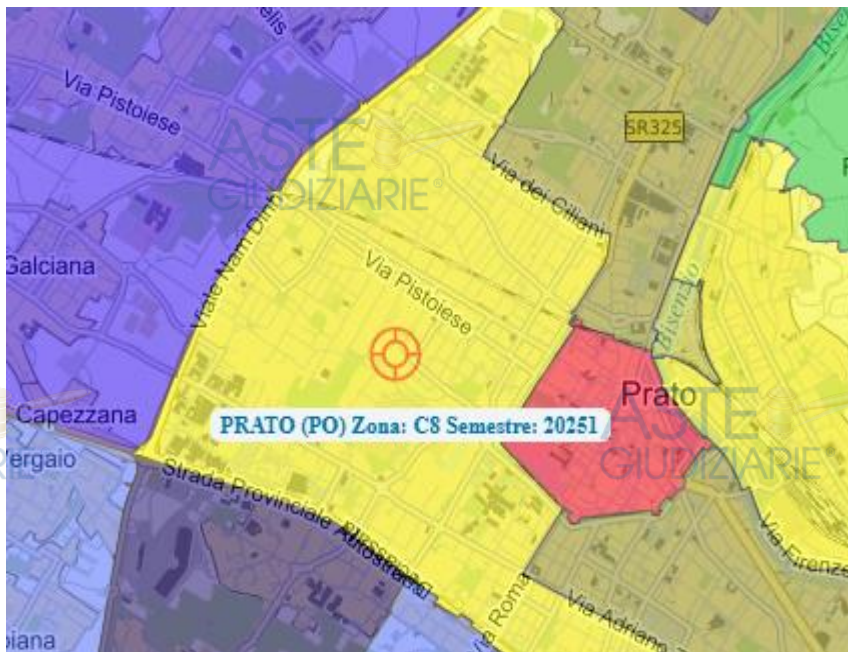


Figura 2. Comune di Prato, zona OMI C8, quotazione del segmento residenziale (fonte: Geopoi. Agenzia delle Entrate) 1° semestre 2025

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PRATO
Comune: PRATO

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE OVEST: PIAZZA MACELLI - SOCCORSO - IL PINO - PORTA PISTOIESE - CHIESANUOVA - BORGONUOVO - SAN PAOLO

Codice di zona: C8

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	1500	1800	L	7,5	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1550	L	7	8	L
Box	NORMALE	700	950	L			
Posti auto coperti	NORMALE	550	800	L			
Posti auto scoperti	NORMALE	500	700	L			
Ville e Villini	NORMALE	1600	1900	L	8	10	L

Le zone omogenee definite dall'Agenzia delle Entrate sono rilevabili tramite il servizio di consultazione geografica denominato GEOPOI. Il quartiere residenziale oggetto di stima ricade nella zona OMI C8.

Semicentrale "adiacente al centro storico", che ricomprende la porzione di città fra il centro storico e via Roma e SS 325 ad ovest, viale Leonardo da Vinci a sud, viale Nam Dinh ad est, via Taro a nord (Figura 1).

Nella figura 2, sono esposte le quotazioni che l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato per il 1 semestre 2025, ultima rilevazione disponibile. L'analisi delle quotazioni individua degli intervalli di valori caratteristici per la destinazione d'uso e tipologia degli immobili residenziali all'interno della zona omogenea di indagine. L'assenza, nella zona, di un numero di compravendite e locazioni di unità immobiliari nuove.

Per le abitazioni le quotazioni pubblicate si riferiscono ad unità immobiliari in condizioni "normali". L'assenza di quotazioni per lo stato di conservazione "ottimo" sottintende o ristrutturate avente rilevanza statistica.

Per completezza di analisi si segnala che con la Circolare 2007/120811 l'Agenzia delle Entrate suggerisce, in mancanza di quotazioni, di applicare un moltiplicatore alle quotazioni dello stato conservativo "normale" per ottenere le corrispondenti quotazioni dello stato conservativo "ottimo-mediocre-scadente".

Come risulta dalla soprastante tabella, il valore medio di mercato delle di Tipo Economico in Stato Conservativo Normale risulta compreso fra un minimo di €mq 1250,00 ed un massimo di 1550,00, per cui il valore medio del bene espresso da Fonti indirette corrisponde di €/mq 1400,00 $(11250,00+1550,00):2$.

2. Fonti dirette

Immobili presenti negli annunci delle Agenzie immobiliari e immobili presenti nell'aste immobiliari del Tribunale di Prato.

Indagine annunci Agenzie Immobiliari:

Per quanto riguarda la ricerca di dati relativi a singoli immobili, in ossequio alla prassi corrente l'indagine

ha tenuto conto per quanto possibile dei seguenti parametri di selezione del campione:

- Ubicazione: zona semicentrale di Prato, Corrispondente alla zona omogenea C8.
- Caratteristiche: dimensionali e tipologiche delle abitazioni con livello di finiture e dotazioni impiantistiche possibilmente di tipo ordinario per quanto possibile simili all'immobile in oggetto.
- Stato conservativo: edifici a destinazione residenziale possibilmente dichiarati in mediocre stato conservativo come l'immobile in oggetto

Nei casi di immobili a destinazione residenziale per i quali l'annuncio espone la consistenza delle singole parti (superfici alloggio, terrazzi, box e posti auto, giardini, ecc.) la superficie commerciale è stata quantificata applicando gli opportuni coefficienti di omogenizzazione.

I prezzi di offerta sono stati elaborati depurandoli del margine di sconto ottenibile per effetto della trattativa che si sviluppa fra acquirente e venditore. Il ribasso applicato, pari all'7,5% e desunto dall'ultimo "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" realizzato trimestralmente grazie alla collaborazione fra Agenzia delle Entrate, Banca D'Italia e Tecnoborsa.

Dall'analisi del campione selezionato risulta che nella zona semicentrale di Prato, corrispondente alla zona omogenea OMI C8, sono presenti immobili in stato conservativo **Ottimo** e non in stato

conservativo mediocre come il bene in oggetto per cui al valore medio ricavato viene applicato un coefficiente di merito.

Figura 3. Comune di Prato, zona semicentrale, quotazione del segmento residenziale (fonte: Fonti Agenzie Immobiliari)

IMMOBILI IN VENDITA AGENZIE LOCALI														
N	Indirizzo via/p.zza	Tipologia	Descrizione	Classe energetica	Stato conservativo	Alloggio: 100% mqSL	Terrazzi 30% mq SL	Cantine Soffitte P.auto scoperto 2 50% mqSL	Box/ P.auto coperti mansarda 50% mqSL	Resede 10% mq SL	Superficie commerciale mqSV	Prezzo di offerta euro	Prezzo ribassato 7,5% - €	Prezzo medio €/mqSV
1	Zona Sacrocuore	Appartamento	P1:soggiorno cottura,disimpegno, camera, camerina, 2 bagni, 2 terrazzi,ingresso indipendente, garage coperto, risc. autonomo	B	Ottimo	87	30		18		105	210000,00	194250,00	1850,00
2	Zona Sacrocuore	Appartamento	PT:ingresso,studio, lavanderia, cucinotto, soggiorno, camera, antibagn-bagno, resede esclusivo, risc. Autonomo	E	Ottimo	60					60	145000,00	134125,00	2235,42
3	via Strozzi 95	Appartamento	P.1°: Soggiorno-cottura, 2 camere, bagno,terrazzo, ripostiglio P.auto	E	Ottimo	75			12		81	215000,00	198875,00	2455,25
													Tot.	6540,66
													Prezzo medio risultante (12662,78:3)	2180,22

Come risulta dalla soprastante tabella relativa agli annunci delle Agenzie immobiliari, il valore medio di mercato delle Abitazioni in Stato Conservativo Ottimo risulta di €/mq 2180,22; visto che il bene oggetto di stima è in stato conservativo mediocre si applica il coefficiente di merito dello 0.90, per cui il valore del bene espresso da Fonti dirette corrisponde a €/mq 1962,00 (2180,22x0.90) arrotondato.

Indagine immobili all'asta Tribunale di Prato:

Come per gli annunci delle agenzie immobiliari anche per gli immobili all'Asta del Tribunale di Prato vengono applicati coefficienti di merito.

Figura 4. Comune di Prato, zona semicentrale, prezzi del segmento residenziale (fonte: Asta Legale Tribunale di Prato)

IMMOBILI IN VENDITA ALL'ASTA														
N	Indirizzo via/p.zza	Tipologia	Descrizione	Classe energetica	Stato conservativo	Alloggio 100% mqSL	Terrazzi 30% mqSL	Cantine Soffitte P.auto scoperto 25 0% mqSL	Box/ P.auto coperti mansarda 50% mqSL	Resede 10% mqSL	Superficie commerciale mqSV	Prezzo euro	Anno	Prezzo medio €/mqSV
1	Via Marini 73	Appartamento	PT: soggiorno cottura, disimpegno, bagn, garage coperto, risc. autonomo	G	Normale	33,5	1,89		15,92	16,4	43,67	65470,00	2026	1499,30
2	Via Cerutti 17	Appartamento	P2: Soggiorno-pranzo-cottura, sisimegno, camera, bagno, ripostiglio, terrazzo	E	Normale	56,05	16,1		16,9		69,33	135000,00	2026	1947,21
3	Via Bologna 66	Appartamento	P.5: Soggiorno-cottura, camera, bagno, terrazzo	E	Normale	34,67	4,76				36,10	83000,00	2026	2299,30
													Tot.	5745,81
													Prezzo medio risultante (12662,78:3)	1915,27

Come risulta dalla soprastante tabella relativa agli immobili all'Asta del Tribunale di Prato, il valore medio di mercato delle Abitazioni in Stato Conservativo Normale risulta di €/mq 1915,27; visto che il bene oggetto di stima è in stato conservativo mediocre si applica il coefficiente di merito dello 0.95, per cui il valore del bene espresso da Fonti dirette corrisponde a €/mq 1819,00 (1915.27x0.05) arrotondato.

Dall'indagine di mercato sopra esposta inerente contrattazioni di beni simili a quelli di cui alla presente perizia, opportunamente uniformati con coefficienti di merito risultano i seguenti valori medi :

- Fonti indirette OMI € 1400,00 mq
- Fonti dirette Agenzie immobiliari € 1962,00 mq
- Aste € 1819,00 mq

Visto i valori risultanti dall'indagine svolta.

Valutato ulteriori quotazioni del Borsino Immobiliare relative al Comune di Prato, Zona Sud Ovest.

Valutato l'esecuzione immobiliare R.G. 67/2024 relativa ad un quartiere ubicato nello stesso edificio.

Visto l'ubicazione e le caratteristiche dell'immobile in precedenza relazionate.

Il sottoscritto ritiene di assegnare all'immobile un valore di € 1900,00 mq

Stima del bene

1. Valore di mercato mq 78.21 x 1900,00€/mq = € 148.000,00 arrotondato
2. A detrarre costi delle difformità urbanistiche e aggiornamento catastale € 4.170,00
- restano € 143.830,00

3. Riduzione del valore di mercato per immobile locato
coefficiente correttivo del 10%

€ 14.383,00

Valore d stima € 129.447,00

Si segnala che alla data della perizia risultano oneri condominiali insoluti come meglio relazionato in precedenza nella risposta 15

Si ricorda che l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento delle pese per l'anno in corso e quello precedente ai sensi dell'art. 63 Disp. Att. C.C.

RELAZIONE SULL'INSTAURAZIONE DEL CONTRADDITTORIO (ex Art. 173-bis disp. att. c.p.c.)

Il sottoscritto esperto estimatore dichiara di aver provveduto, in data 26/02/2026, all'invio della bozza della presente relazione alle parti, nel rispetto dei termini assegnati, secondo le seguenti modalità:

1. **Creditori** precedenti: In data 26/02/2026, la bozza è stata trasmessa via PEC (A// 19), ai legali del creditore. Entro il termine del 12/03/2026, non è pervenuta alcuna osservazione o nota critica.
2. **Nuovo intervento ex art. 499 c.p.c.:** Si dà atto che in data 13/03/2026, lo scrivente ha ricevuto comunicazione via PEC dal Tribunale relativa al deposito di un ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. da parte del creditore Agenzia delle Entrate-Riscossione. Stante l'imminente scadenza del termine di deposito della perizia definitiva, non è stato possibile sottoporre la bozza a tale parte, la quale potrà prenderne visione direttamente dal fascicolo telematico.
3. **Debitore Esecutato:** In merito alla parte eseguita si specifica che:
 - a. In data 09/01/2026, è stata spedita una prima raccomandata A/R Cod.R: 200656395241 (A// 6) all'indirizzo di residenza, della quale, alla data odierna, non è pervenuta la ricevuta di ritorno né il plico è stato restituito;
 - b. In data 26/02/2026, è stato effettuato un secondo invio tramite raccomandata A/R Cod.R: 200977194580 (A// 21), restituita al mittente con la dicitura "Destinatario Sconosciuto";
 - c. In occasione del sopralluogo effettuato con il Custode Giudiziario, è stato riferito dal soggetto presente nell'immobile (rappresentante dell'esecutata) che la stessa si sarebbe trasferita stabilmente in Cina, confermando l'attuale irreperibilità della stessa all'indirizzo noto agli atti.

Conclusioni sul contraddittorio:

Alla luce di quanto sopra, si ritiene regolarmente esperito ogni tentativo utile per l'instaurazione del contraddittorio tecnico. Non essendo pervenute osservazioni dai creditori ed essendo l'esecutata di fatto irreperibile, la presente perizia viene depositata in via definitiva.

La presente relazione viene pertanto depositata nella sua stesura definitiva, avendo l'Esperto esperito ogni tentativo utile per garantire il contraddittorio tecnico.

L'Esperto Estimatore

Lido Sarnesi
Ordine Architetti P.P.C. Prato



Allegati:

- All 1 Pec ISVEG
- All 2 Estratto mappa catastale
- All 3 PLN sub 10_15
- All 4 Visura storica sub 10 + visura semplice
- All 5 Visure Formalità presenti sull'immobile
- All 6 RAR Esecutata 23.01.26
- All 7 Certificato storico residenza
- All 8 Eliminato/assente
- All 9 Eliminato/assente
- All 10 Documentazione fotografica
- All 11 Contratto locazione
- All 12 verbale Isveg 23.01.26
- All 13 Atto Notaio Bafunno 26.6.2010 Rep 56082
- All 14 Atto Notaio Spighi 14.4.77
- All 15 Riepilogo normativo P.O.
- All 16 Contabile Condominio Debito Dal 01.05.2025 Al 19.02.2026
- All 17 Preventivo Condominio 2025_2026
- All 18 PEC Comune Milano richiesta certificati
- All 19 Ricevute_Rar_Pec
- All 20 Prova notifica avviso creditori iscritti
- All 21 RAR Esecutata_Destinatario sconosciuto