

Chiara Santi  
architetto



## TRIBUNALE DI PRATO

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



GIUDICE: DOTT. CAPANNA ENRICO

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G. 99/2024

DATA ISCRIZIONE: 19/10/2024

DATA UDIENZA: 13 Marzo 2025 ore 11.45



**CREDITORE: CONDOMINIO FONTANELLE TRE –**



**DEBITORE:**



**CUSTODE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:** ISVEG di Prato - Via F.lli Giachetti, 35 - 59100 PRATO  
(PO) - [pratoimmobiliari@isveg.it](mailto:pratoimmobiliari@isveg.it)



### PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE



La sottoscritta Architetto Chiara Santi, con studio in Prato, Via Francesco Ferrucci, nc. 69 int. 3, in data 24/10/2024 era stata nominata CTU relativamente al procedimento in epigrafe, con l'incarico di rispondere ai quesiti (indicati nel documento riportante l'elenco dei compiti dell'Esperto ex art. 569 C.P.C. allegato alla procedura) concernenti essenzialmente l'individuazione e la stima del bene oggetto dell'Atto di Pignoramento. Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito (deposito lettera per accettazione di incarico in data 24/10/2024 nel punto di accesso del Processo Civile Telematico), la sottoscritta provvedeva alla raccolta dei documenti e degli



Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

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



**Chiara Santi**  
architetto

Atti di Causa dalla Cancelleria Telematica del Tribunale di Prato e successivamente fissava l'inizio delle operazioni peritali; veniva comunicato per pec al creditore precedente e tramite raccomandata postale all'esecutata l'inizio delle operazioni per il giorno il giorno 21/11/2024 alle ore 10,30; in tale data non è stato possibile effettuare l'accesso poiché l'esecutata mi ha contattata telefonicamente nei giorni antecedenti chiedendomi di rimandare ad altra data; si è pertanto accordato il giorno 02/12/2024 alle ore 15.30 presso l'unità immobiliare oggetto del Procedimento, ovvero presso l'appartamento per civile abitazione posto al piano quinto di blocco plurifamiliare sito in Prato con accesso dalla Via Castellano de Castellani nc. 15 con annessi cantina e box auto posti in piano seminterrato.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali si sono svolte in ampia collaborazione, era presente l'esecutata ed era presente il Geometra Trappoloni Alessio in rappresentanza della Is.Ve.g. di Prato. Come da prassi esecutiva, venivano comunicate, nelle forme di rito al creditore precedente . All'esecutata (cod. fisc. ), invio di raccomandata con ricevuta di ritorno, in Via Castellano de Castellani nc. 15 a Prato - All. 1; fissando, data e ora per l'avvio delle operazioni peritali presso l'unità immobiliare oggetto del Procedimento, data poi posticipata al 02/12/2024 ore 15,30 come già precedentemente esposto. Si procedeva al regolare accesso all'unità immobiliare (All. 2 verbale di accesso); venivano eseguiti l'esame dello stato dei luoghi, le riprese fotografiche occorrenti e il rilievo necessario per gli accertamenti richiesti.

---

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

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

**Chiara Santi**  
architetto

La sottoscritta provvedeva poi alla raccolta e all'esame della documentazione, in parte già acquisita e necessaria per la risposta ai quesiti in modo da elaborare correttamente le singole parti della relazione.

La sottoscritta ha, in particolare, provveduto a:

- Acquisire presso gli archivi edilizi del Comune di Prato gli Atti Autorizzativi edilizi ed i relativi elaborati grafici che ne hanno determinato la conformità urbanistico-edilizia;
- Effettuare le visure presso l'Agenzia delle Entrate di Prato, sportello visure catastali, per verificare la conformità dello stato dei luoghi con le planimetrie depositate;
- Accertare la provenienza del bene immobiliare oggetto del Procedimento;
- Effettuare ricerche e visure presso l'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti di affitto/comodati o locazioni eventualmente in essere sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- Effettuare visure di iscrizioni e Trascrizioni all'Agenzia del Territorio di Prato, Servizio Pubblicità Immobiliare, per aggiornamento delle visure in atti di causa;
- Redazione ed allestimento della relazione fotografica con planimetrie ed indicazione dei punti di ripresa delle immagini.

Esaminati gli Atti di Causa e tutte le documentazioni acquisite e prodotte sopra elencate, la sottoscritta provvedeva alla stesura della presente bozza di relazione

---

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

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

**Chiara Santi**  
architetto

con la risposta ai quesiti e che sarà trasmessa alle parti come da prassi esecutiva secondo le scadenze fissate.

Il 06.02.2025 è stata inviata la Bozza di Relazione di CTU secondo le seguenti modalità: tramite pec all'avv.to per la parte creditrice e per mail ordinaria all'esecutata .

Trascorso il termine fissato per le osservazioni delle Parti, fissato per il 18.02.2025, senza che le stesse venissero ricevute, la sottoscritta provvedeva alla stesura definitiva della relazione con la risposta ai quesiti.

**RISPOSTA AI QUESITI – (riferimento all'elenco dei compiti dell'Esperto ex art. 569**

**C.P.C)**

- 1) **Verifica della completezza della documentazione allegata all'istanza di vendita. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Acquisizione delle mappe censuarie e dell'atto di provenienza ultraventennale**

La documentazione presente agli Atti, visionata dalla sottoscritta con il punto di accesso al Processo Civile Telematico, risulta completa; in particolare è presente la Certificazione Notarile Attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (ai sensi della L.302/98) a cura del Notaio Renato Monteroppi di Prato del 15 Ottobre 2024 riportante l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nel ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento.

Sul bene oggetto di Pignoramento, come riportato nella Relazione Notarile di cui sopra e nelle ispezioni ipotecarie effettuate (All. 3), esistono le presenti trascrizioni:

---

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

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

Chiara Santi  
architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Prato** in data 4 Aprile 2024 al n. 603 di registro particolare a favore del Condominio Fontanelle Tre nascente da Ordinanza di Condanna emessa dal Tribunale di Prato per la complessiva somma di € 25.000 (venticinquemila);
- **Trascrizione di Verbale di Pignoramento** immobili del 16 Maggio 2024 al n. 3720 di registro particolare a favore del \_\_\_\_\_ ;
- **Trascrizione di Verbale di Pignoramento** immobili del 8 Ottobre 2024 al n. 7636 di registro particolare a favore del \_\_\_\_\_ .

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La sottoscritta ha acquisito, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, la visura catastale dell'appartamento con cantina (All.4), la planimetria catastale dell'appartamento con cantina (All.4/bis), la visura catastale dell'autorimessa e la planimetria catastale dell'autorimessa (All. 4/ter e /quater).

Per quanto riguarda la planimetria catastale dell'appartamento con rappresentata la cantina di proprietà risulta intestata alla \_\_\_\_\_ per errore di trascrizione o inserimento. Tale società, è la precedente proprietaria dei beni oggetto della procedura, prima che venissero acquistati dai genitori dell'esecutata \_\_\_\_\_ .

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In riferimento all'atto di provenienza ultraventennale si precisa che l'esecutata \_\_\_\_\_ , è proprietaria dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare e descritti catastalmente al successivo punto 2) seguito della morte dei propri genitori Sig. \_\_\_\_\_ , nato a \_\_\_\_\_ e deceduto a \_\_\_\_\_ e Sig.ra \_\_\_\_\_ , nata a \_\_\_\_\_ e deceduta \_\_\_\_\_ giusta accettazioni espresse di eredità trascritte a Prato il 28 \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Chiara Santi**  
architetto

Marzo 2024 rispettivamente ai nr. 2322 e 2323 di registro particolare, in relazione alle quali non è stata presentata ad oggi alcuna Dichiarazione di Successione.

Ai Sig.ri detti beni sono pervenuti in epoca antecedente il ventennio e precisamente per l'acquisto dalla Società con atto autentificato dal Notaio Pantaleone Froio in data 23 Dicembre 1988 trascritto a Prato il 20 Gennaio 1989 al n.454 di R.G.

**2) Descrizione dell'immobile oggetto dell'Atto di Pignoramento con indicazione dell'ubicazione, della consistenza e dei dati catastali**

Oggetto dell'atto di Pignoramento è il seguente bene immobile per il quale l'esecutata (cod. fisc. ), nata a ne detiene la piena proprietà:

- Unità immobiliare a destinazione civile abitazione sita nel Comune di Prato al piano quinto e seminterrato (S1), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al foglio 92 part. 763 sub. 114, categoria A/02, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 89 mq, rendita € 568,10 – Via Castellano de' Castellani, nc 15 (All. 4 – visura storica del bene – All.4/bis planimetria catastale del bene);
- Unità immobiliare ad autorimessa sita nel Comune di Prato al piano seminterrato (S1), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al foglio 92 part. 772 sub. 8, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie

---

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

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

**Chiara Santi**  
architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

catastale 15 mq e rendita € 84,60 Via Castellano de' Castellani, nc. 70 (All. 4/ter – visura storica del bene; All. 4/quarter – planimetria catastale).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I beni oggetto della procedura sono pervenuti all'esecutata a seguito della morte dei propri genitori Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ e deceduto a \_\_\_\_\_ e Sig.ra \_\_\_\_\_, nata a Prato \_\_\_\_\_ e deceduta il \_\_\_\_\_ giusta accettazioni espresse di eredità trascritte a Prato il 28 Marzo 2024 rispettivamente ai nr. 2322 e 2323 di registro particolare, in relazione alle quali non è stata presentata ad oggi alcuna Dichiarazione di Successione. Per questo motivo l'autorimessa risulta ancora intestata ai defunti genitori dell'esecutata, mentre l'appartamento risulta intestato alla \_\_\_\_\_ per errore di trascrizione. Affinché l'appartamento con la cantina e l'autorimessa (beni oggetto della procedura) possano essere intestati all'esecutata Sig. \_\_\_\_\_ è necessario depositare le volture e nello specifico:

- Per quanto riguarda il bene appartamento e cantina (foglio 92 part. 763 sub. 114) è necessario depositare una doppia istanza di voltura, la prima da ai defunti genitori \_\_\_\_\_ e una seconda istanza di voltura dai defunti genitori \_\_\_\_\_ alla Sig. \_\_\_\_\_ ;
- Per quanto riguarda il bene autorimessa (foglio 92 part. 772 sub. 8) è necessario depositare istanza di voltura dai defunti genitori \_\_\_\_\_ a Sig.ra \_\_\_\_\_ ;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: CHIARA SANTI | Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 253d124df3f3ac96cd50a5dd1a60827c



**Chiara Santi**  
architetto

Il costo stimato tra spese tecniche e diritti di segreteria catastali è circa 300,00 €  
oltre iva e cap (quali competenze tecniche di gestione voltura) + 210,00 € di spese catastali  
(3x70,00€/a voltura).

I beni oggetto della Procedura sono composti da un'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano quinto di un più ampio condominio con accesso da vano scala condominiale dalla Via Castellano de' Castellani nc. 15 a Prato, raggiungibile tramite vano scala con ascensore condominiale. L'edificio è posto in una zona residenziale costituita da altri blocchi pluripiano con simili caratteristiche architettoniche e di finitura. L'area è caratterizzata dalla presenza di servizi ed attività funzionali alla residenza e ampie zone a verde.

L'immobile è posto al piano quinto di un più ampio fabbricato con più vani scala, l'appartamento in questione, la cantina e l'autorimessa sono accessibili dal solito vano scala posto al civico 15 per l'appartamento e cantina e dal civico 70 per la rampa condominiale che conduce all'autorimessa in seminterrato con corsia di manovra a cielo aperto.

L'edificio pluripiano/plurifamiliare di cui fa parte l'appartamento oggetto del procedimento è una costruzione semplice di tipo economico e popolare, edilizia tipica degli anni '70/'80, con struttura in cemento armato di semplice forma rettangolare. Ha finiture normali ed in linea con l'edificato circostante e con le richieste abitative dell'epoca costruttiva e dell'area e contesto di espansione residenziale che caratterizzavano il periodo in cui sono stati costruiti.

---

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

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

**Chiara Santi**  
architetto

L'appartamento oggetto di pignoramento è collocato al piano quinto ed è accessibile da vano scala condominiale dotato di ascensore. Internamente l'appartamento è composto da locale ingresso (2,35 mq) comunicante con ampia zona soggiorno (19,73 mq) dotata di terrazzo (4,50 mq) fronte stante la Via Castellano dè Castellani. Dal locale soggiorno si accede in un vano cucina pranzo (13,50 mq) con annesso piccolo locale rispostiglio/dispensa (1,87 mq). La cucina/pranzo è dotata di porta finestra che conduce a un terrazzo (4,17 mq) tamponato con struttura verandata.

Dal locale soggiorno tramite disimpegno si ha accesso a due ampie camere (16,12 mq e 13,41 mq) e un locale bagno (4,42 mq) con finestra. (calcolo superfici utili - All. 5).

L'immobile sopra descritto presenta un normale stato conservativo e manutentivo, ha finiture interne eseguite con materiali semplici e di modesta qualità. I pavimenti di tutta l'abitazione sono in mattonelle di ceramica, in alcuni punti sono sconnesse per rottura di quale piastrella da riparare o sostituire per vetustà; il rivestimento e pavimento del bagno è anch'esso in materiale ceramico di ordinaria qualità. Le porte interne sono in tamburato effetto noce. Gli infissi esterni sono in legno e sono in normale stato manutentivo. In relazione agli impianti in generale; l'impianto idrico-sanitario del bagno e della cucina risulta in apparente normale condizione, il riscaldamento è a radiatori con caldaia individuale. L'impianto elettrico che alimenta punti luce/prese etcc, risulta visivamente in normali condizioni ma con dotazioni tipiche dell'epoca di costruzione del fabbricato.

---

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

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

**Chiara Santi**  
architetto

Fa parte della proprietà oggetto della presente procedura anche un locale cantina, posta in piano seminterrato, raggiungibile dal vano scala ed ascensore condominiale con accesso dalla seconda porta una volta scesi dall'ascensore sulla sinistra.

Il garage si trova sempre in piano seminterrato ed è raggiungibile esternamente dalla rampa carrabile ed internamente al condominio dal corridoio frontale di sbarco dall'ascensore che conduce agli spazi di manovra condominiali carrabili a cielo aperto. Guardando la facciata dei garage, in uscita dal corridoio condominiale interno verso l'esterno, è il quarto garage a partire da sinistra.

Le facciate dell'immobile risultano in buono stato manutentivo e sembrano essere state oggetto di recente restauro, anche il vano scala condominiale d'accesso e l'ascensore risultano in buono stato di manutenzione e sono state oggetto di recenti lavori di rifacimento. La copertura dei blocchi è inclinata del tipo a capanna.

**3) Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel Pignoramento.**

I beni oggetto del Pignoramento sono correttamente individuati nella documentazione presente agli Atti.

**4) Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni/correzioni/redazioni per l'aggiornamento del Catasto**

Per quanto riguarda l'abitazione (foglio 92, particella 763, sub. 114) dai rilievi eseguiti si riscontra la sostanziale conformità del presente bene con quanto riportato nella planimetria catastale.

---

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

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

Firmato Da: CHIARA SANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 253d124df3f3ac96cd50a5dd1a60827c



**Chiara Santi**  
architetto

L'appartamento con la cantina risultano intestati alla \_\_\_\_\_, che è la società proprietaria dei beni prima che venissero acquistati dai genitori dell'esecutata con atto autentificato dal Notaio Pantaleone Froio in data 23 Dicembre 1988 trascritto a Prato il 20 Gennaio 1989 al n.454 di R.G.

Per questo motivo il bene non risulta intestato all'esecutata ma alla società venditrice che per errore di trascrizione non è mai stato rettificato e anziché essere intestato come il garage ai genitori dell'esecutata (Sig. \_\_\_\_\_ e Sig.ra \_\_\_\_\_) risulta ancora erroneamente intestata a \_\_\_\_\_.

La corretta intestazione dei beni all'esecutata Sig.ra \_\_\_\_\_ può essere eseguita solo a seguito di presentazione di idonee istanze di voltura come precedentemente descritto e documentato al precedente punto 2).

Per quanto riguarda l'autorimessa (foglio 92, particella 772 sub. 8), dai rilievi eseguiti si riscontra la sostanziale conformità del presente bene con quanto riportato nella planimetria catastale.

L'autorimessa risulta ancora intestata ai genitori dell'esecutata, che sono entrambi deceduti, e nonostante le accettazioni espresse di eredità trascritte a Prato il 28 Marzo 2024 rispettivamente ai nr. 2322 e 2323 di registro particolare, ad oggi non è stata presentata alcuna Dichiarazione di Successione. Per questo motivo il bene non risulta intestato all'esecutata ma ai suoi genitori defunti. Può essere volturato il bene all'esecutata a seguito di presentazione di istanza di voltura come documentato al precedente punto 2).

---

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

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

**5) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Ad oggi il territorio comunale di Prato è soggetto alla disciplina pianificatoria del Piano Operativo approvato con DCC n. 71/2019 del 26/09/2019, in data 24/10/2024 con DCC 68/2024 è stato prorogato (ai sensi dell'art. 95 c. 10 e 12 della LR 65/2014) di ulteriori 5 anni le previsioni del Piano Operativo approvato nel 2019.

I beni oggetto del Procedimento per il Piano Operativo vigente sono classificati con i seguenti parametri: ricade nel tessuto TR.4 disciplinato dall'art. 75 delle NTA, zona omogenea B, utoe 6 (All. 6).

La porzione di fabbricato in cui ricadono i beni oggetto della presente procedura, non è sottoposta a vincoli paesaggistici imposti con decreti ministeriali. Nel caso particolare dei beni in oggetto, non sussistono vincoli preordinati e vale la disciplina urbanistica delle NTA del PO e il regolamento edilizio vigente

**6) Verifica della conformità del bene alle autorizzazioni o concessioni**

**amministrative e dell'esistenza o meno di dichiarazioni di abitabilità**

In riferimento ai beni oggetto del Procedimento, sono state eseguite le ricerche presso l'Archivio Generale del Comune di Prato in merito agli atti autorizzativi presentati.

Le ricerche effettuate hanno dato i seguenti esiti:

- Concessione Edilizia Busta n. 617-1977 prot. 13022 del 15/07/1977 rilasciata in data 25/05/1983 e ritirata il 25/05/1983 (All. 7);

**Chiara Santi**  
architetto

- Autorizzazione in Variante ai sensi dell'art. 15 L.47/1985 registrata con prot. 57607 del 05/12/1987 approvata il 20/07/1989 (All. 8);
- Richiesta Certificato di Abitabilità del 17/06/1987 prot. 31857, rilasciato il 22/07/1997 (All. 9).

Dai rilievi eseguiti si riscontra la sostanziale conformità del bene oggetto del presente Procedimento con quanto riportato nella documentazione allegata agli atti autorizzativi e nello specifico allo stato di progetto allegato alla Autorizzazione in Variante ai sensi dell'art. 15 L.47/1985 registrata con prot. 57607 del 05/12/1987 approvata il 20/07/1989 (All.8). Fa eccezione la presenza di una struttura verandata presente nel prospetto tergale a chiusura del terrazzo dietro accessibile dal vano cucina/pranzo per la cui esecuzione non sono state reperite pratiche/titoli edilizi autorizzativi.

Tale manufatto non può essere conformato in base alla normativa edilizia vigente sull'immobile e per avere la piena conformità del bene dovrà essere smontata al fine di ripristinare la conformità urbanistico /edilizia dell'appartamento prima della sua vendita. Si stima che lo smontaggio di tale manufatto e la sua completa rimozione e smaltimento abbia un costo a corpo di circa **1.000,00 €** oltre iva come di legge.

In merito a leggere differenze dimensionali riscontrate in sede di rilievo ai sensi del dispositivo dell'art. 34bis comma 1. del Testo unico dell'edilizia DPR 380/2001 si dichiara che tali differenze non costituiscono violazione edilizia poiché contenute nel limite del 2% rispetto alle misure previste nei citati titoli abilitativi.

---

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

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

**Chiara Santi**  
architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si rileva che l'immobile oggetto della procedura è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica e che per consentirne la vendita è obbligatorio redigerlo da professionista qualificato. Detto elaborato si stima avere un costo di circa **250,00 €.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**7) Possibilità di divisione in lotti del bene pignorato**

Il bene oggetto dell'Atto di Pignoramento risulta costituito da un'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano quinto, un annessa cantina e un garage in piano seminterrato. Il tutto si trova all'interno di un blocco plurifamiliare con accesso dalla Via Castellano dè Castellani, nc. 15.

Detti beni sono da considerarsi indivisibili; ovvero l'abitazione non può essere divisa e nemmeno l'autorimessa di per sé.

La vendita va considerata in lotto unico: appartamento e box auto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**8) Divisibilità dei beni pignorati pro-quota e formazione dei singoli lotti**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il CTU, letto l'atto di Pignoramento e verificato il Contenuto della nota di trascrizione ritiene di affermare che l'immobile oggetto della presente perizia non è pignorato pro-quota ma per intero.

L'esecutata Sig.

, detiene la

piena ed esclusiva proprietà dei beni oggetto dell'atto di Pignoramento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®



9) **Stato di occupazione dell'immobile pignorato. Acquisizione del titolo legittimante il possesso e valutazione dello stesso in riferimento alla procedura**

La sottoscritta ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Prato, con il funzionario competente e a seguito di istanza depositata, la ricerca di contratti di affitto o di comodati d'uso riferiti all'unità immobiliare oggetto dell'Atto di Pignoramento e di proprietà dell'Esecutata; non risultano essere presenti contratti di locazione o comodato come da comunicazione ricevuta per pec (All. 10).

Come riportato nel verbale di accesso del Custode, l'unità immobiliare risulta attualmente occupata dall'esecutata come da certificato storico di residenza anagrafico (All.11).

10) **Acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale nel caso in cui l'immobile risulti occupato da coniuge separato o da ex coniuge del Debitore Esecutato**

L'unità immobiliare non rientra nella casistica del Quesito.

11) **Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sui beni pignorati a carico dell'acquirente da cancellare e regolarizzare dalla Procedura, con quantificazione del costo.**

Sui beni oggetto dell'Atto di Pignoramento non sussistono vincoli di tutela artistica o storica, alberghiera, di inalienabilità o indivisibilità. Non esistono vincoli od oneri giuridici ad eccezione delle iscrizioni e trascrizioni riportate nella Certificazione

**Chiara Santi**  
architetto

Notarile allegata agli Atti come da dettaglio descrittivo di cui al precedente punto 1).

I costi da sostenere per la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli registrate ed elencate al precedente punto 1) sono stimabili in un importo pari a circa:

- 94,00 € per la cancellazione dell'iscrizione relativa all'ipoteca giudiziale quali costi di cancelleria e tasse oltre all'importo minimo di 200 € per l'iscrizione dell'ipoteca;
- € 59,00 (importo comprensivo di emolumenti e diritti PRA: € 27 + Imposta di bollo: € 32) per la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento n. 3720 di r.g. del 16/05/2024;
- € 59,00 (importo comprensivo di emolumenti e diritti PRA: € 27 + Imposta di bollo: € 32) per la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento n. 7636 di r.g. del 08/10/2024;

In totale i costi totali relativi alle iscrizioni/trascrizioni sul bene oggetto di pignoramento ammontano a circa €. 412,00 escluso le spese notarili.

**12) Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Esistenza di diritti demaniali o usi civici**

L'accertamento eseguito, ha fatto rilevare che la posizione verso il condominio dell'esecutata è debitoria e alla data del 05/02/2025 ammonta a circa 27.981,02 € come da mail di precisazione richiesta allo studio E.D.C. di Stefano Magni e

---

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

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

**Chiara Santi**  
architetto

Giulio Menicacci S.a.s. di Prato che ha incarico di amministrare il Condominio Fontanelle Tre di cui fanno parte i beni oggetto di procedura.

Il debito risultante è calcolato alla data del 05/02/2024. (All. 12)

I beni oggetto dell'Atto di Pignoramento fanno parte di un ampio condominio e soggetto pertanto ad oneri condominiali.

Le unità immobiliari in oggetto non sono soggetta a diritti demaniali o usi civici.

### **13) Valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato**

Le unità immobiliari sono state valutate con il metodo comparativo analogico basato sui valori attuali di mercato, sui prezzi unitari a metro quadrato e su ogni altro costo accertabile, reputato come procedimento più attendibile. Tale criterio si basa sul rilevamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare nella zona al fine di individuare il più probabile valore dei beni in analisi.

Ai prezzi unitari si operano mediazioni e correzioni con indici determinati in base alle caratteristiche soggettive, alla vetustà dei beni, alla reale redditività, alle condizioni di manutenzione e conservazione del fabbricato e delle singole unità immobiliari e la possibilità di godimento delle stesse.

### **In merito al valore al mq dell'appartamento con cantina con ingresso da Via**

#### **Castellano dei Castellani**

---

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

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

**Chiara Santi**  
architetto

Nella fattispecie, i prezzi di immobili con caratteristiche simili a quanto oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati individuati mediante ricerche ed indagini sul posto, mediante indagini di mercato su immobili in vendita nella zona in esame, rilevando che immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili all'unità immobiliare oggetto di valutazione hanno un valore di €/mq che oscilla da un minimo di 1.400,00 €/mq ad un massimo di 1.800,00 €/mq.

A supporto delle indagini eseguite, è stata esaminata anche la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione, relative alla zona in esame, fornisce, in riferimento al primo semestre del 2024 (ultimo periodo pubblicato) per gli immobili civile abitazione, valori espressi in €/mq compresi nella forbice tra 1.300,00 €/mq e 1.700,00 €/mq (All.13). Tale quotazione, nello specifico, è riferita a immobili di tipo economico in 'normale' stato di conservazione e il periodo di riferimento è il primo semestre del 2024.

Alla determinazione del valore dell'immobile incidono anche le caratteristiche estrinseche ed intrinseche: ovvero in relazione alle *'caratteristiche di posizione' estrinseche*, incidenti sul valore dell'immobile, si deve considerare che l'immobile oggetto del Procedimento si trova in una zona dove sono presenti servizi nelle immediate vicinanze, è facilmente raggiungibile perché prospiciente la viabilità pubblica, non è area di pregio, ma comunque si trova in area prevalentemente residenziale circondata da ampie zone a verde.

In relazione alle *'caratteristiche intrinseche'* si rileva che l'immobile internamente è in normali condizioni conservative e manutentive e necessita di opere manutentive generali.

---

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

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

**Chiara Santi**  
architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Alla luce di tutto ciò, considerato lo stato di conservazione dell'unità immobiliare; tenuto presente delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile; preso in considerazione il momento attuale del mercato immobiliare; valutate le vendite di immobili simili riferiti nella zona in oggetto; il sottoscritto CTU ritiene che il più probabile valore espresso in €/mq di superficie commerciale possa essere pari a:

**1.600,00 €/mq.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**In merito al valore al mq dell'Autorimessa con Ingresso da Via Castellano dei Castellani**

I prezzi di autorimesse con caratteristiche simili a quanto oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati individuati mediante ricerche ed indagini sul posto, rilevando che immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili al bene oggetto di valutazione, in normale condizione, hanno un valore di €/mq che oscilla da un minimo di 750,00 €/mq ad un massimo di 1.000,00 €/mq.

A supporto delle indagini eseguite, è stata esaminata anche la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che per box auto in normale stato di conservazione nella zona fornisce in riferimento al secondo semestre del 2024 (ultimo periodo pubblicato) compresi nella forbice tra 750,00 €/mq ad un massimo di 1.000,00 €/mq..

Per le motivazioni intrinseche ed estrinseche già espresse per l'unità a garage di cui sopra, considerato lo stato conservativo e la tipologia costruttiva, preso in considerazione il momento attuale del mercato immobiliare, il sottoscritto CTU ritiene

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

---

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Chiara Santi**  
architetto

che il più probabile valore espresso in €/mq di superficie commerciale possa essere:

**€ 850,00 €/mq.**

L'analisi delle superfici svolta nel punto 2) trattava Superfici Utili. Al fine di determinare la superficie commerciale in questa sede tratteremo la Superficie Utile Lorda, che include i muri interni e perimetrali (Vedi All.5). Ad essa saranno applicati dei coefficienti correttivi per i terrazzi e la cantina e quindi la sua superficie lorda corrisponde con la Superficie Equivalente a cui si moltiplica il valore in €/mq ritenuto più corretto ed analizzato nello specifico per entrambi i lotti oggetto di procedura.

### Valori

- **Per l'appartamento e cantina** - Il bene oggetto di stima, costituito da un'unità immobiliare a civile abitazione in appartamento, compreso i due terrazzi e la cantina, risulta avere una superficie lorda commerciale di 89,85 Mq (vedi calcolo superficie convenzionale equivalente All. 5);

$$89,85 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} = \mathbf{143.760,00 \text{ €}}$$

Il valore totale netto arrotondato dell'immobile risulta: **143.760,00 €**  
(valore lordo) – 1.000,00 € (spese per smontaggio struttura verandata su prospetto retro per conformità) – 200€ (per volture per corretta intestazione catastale dei beni) – 140 (spese catastali) – 250,00 € (APE) = **142.170,00 €**

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975

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

Chiara Santi  
architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **Per il Box Auto** - Il bene oggetto di stima, costituito da un'unità immobiliare a uso rimessa con ingresso dalla Via Castellano de' Castellani, nc. 15, risulta avere una superficie lorda commerciale di 12,556 Mq (All. 5);

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

$$12,556 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \mathbf{10.672,60 \text{ €}}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il valore totale netto arrotondato dell'immobile risulta: **10.670,00 €**  
(valore lordo) - 100€ (per vulture per corretta intestazione catastale dei beni) - 70 €

(spese catastali) = **10.500,00 €**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il valore unitario viene adottato per determinare il prezzo a base d'asta tenendo conto delle particolari condizioni e caratteristiche della procedura di vendita del bene stimato, comprendenti in particolare il diverso carico fiscale rispetto alle normali compravendite tra privati e le obbligate modalità di pagamento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il valore totale lordo dei beni oggetto di Pignoramento risulta quindi dato dalla somma del valore dell'appartamento sommato al valore del box auto, ovvero:

€ 142.170,00 (valore appartamento e cantina) € + 10.500,00 € (valore del box auto)

per un totale complessivo di **152.670,00 €**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

euro/centocinquantaduemilaseicentosettanta/00).

Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 - 59100 Prato (PO) - tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B - P.iva 01887310975

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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



**Chiara Santi**  
architetto



Con la stima dei beni, oggetto dell'Atto di Pignoramento, la sottoscritta ritiene concluso l'incarico affidatogli.

Prato, il 11/04/2025



In C.T.U.



Arch. Chiara Santi



Via F. Ferrucci, nc. 69 int. 3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.iva 01887310975



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

Firmato Da: CHIARA SANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 253d124df3f3ac96cd50a5dd1a60827c



**ALLEGATI:**

- Allegato 1 – Comunicazioni avvio operazioni peritali;
- Allegato 2 – Verbale di Sopralluogo del 05/12/2024;
- Allegato 3 – Elenco Ispezioni Ipotecarie e Note;
- Allegato 4 – Visura Storica e planimetria catastale appartamento e cantina foglio 92 – part. 763 sub. 114; Visura Storica e planimetria catastale dell'autorimessa foglio 92 particella 772 sub. 8;
- Allegato 5 - Grafico Tecnico beni oggetto di procedura – calcolo superfici utili e lorde;
- Allegato 6 – Estratto strumentazione urbanistica vigente: Piano Operativo;
- Allegato 7 – Concessione Edilizia Busta n. 617-1977 prot. 13022 del 15/07/1977 rilasciata in data 25/05/1983 e ritirata il 25/05/1983 – concessione originaria;
- Allegato 8 – Autorizzazione in Variante ai sensi dell'art. 15 L.47/1985 registrata con prot. 57607 del 05/12/1987 approvata il 20/07/1989 – stato legittimo;
- Allegato 9 – Richiesta Certificato di Abitabilità del 17/06/1987 prot. 31857, rilasciato il 22/07/1997;
- Allegato 10 - Stato di Occupazione dell'Immobile Pignorato;
- Allegato 11 – Certificato Storico di Residenza al 30/10/2024 e Stato di Famiglia;
- Allegato 12 – Mail con studio di amministrazione Condominio Fontanelle Tre per accertare la posizione dell'esecutata nei confronti del condominio di cui fanno parte i beni oggetto della procedura;
- Allegato 13 – Valori Omi riferiti al primo semestre 2024;
- Allegato 14 – Documentazione Fotografica del 05/02/2024.

