



TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE R.G.E. n° 33 / 2025

G.E. Dott. ENRICO CAPANNA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE

SIENA NPL 2018 SRL (c.f. 14535321005)



PARTE DEBITRICE



ESPERTO INCARICATO



1	RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO	1
1.1	PREMESSA	1
1.2	CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI	1
1.3	DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
2	ESAME DEGLI ATTI TECNICO-LEGALI	4
2.1	INFORMAZIONI PRELIMINARI	4
2.2	BENI PIGNORATI	5
2.3	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	6
2.4	CERTIFICAZIONE DELLA CANCELLERIA SUI FASCICOLI ISCRITTI	8
2.5	AVISO AI CREDITORI	9
2.6	STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI	9
2.7	SOGGETTI COMPROPRIETARI	12
2.8	SOGGETTI ESECUTATI: RESIDENZA E STATO CIVILE	12
3	GIUSTA ASSEGNAZIONE DEI NUMERI CIVICI	12
4	DIVISIBILITA' IN LOTTI	13
	LOTTO 1	13
	LOTTO 2	13
	LOTTO 3	14
5	PROFILO CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	14
5.1	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI E CONFINI	14
5.2	CONFRONTO TRA BENI REALI E ATTO DI PIGNORAMENTO	17
5.3	CONFORMITA' CATASTALE	17
	5.3.1 FABBRICATO PRINCIPALE (F.6 P.lle 976, 978, 981)	17
	5.3.2 PORZIONI DI TERRENO (F.6 P.lle 977 e 979)	17
	5.3.3 ANNESSO AD USO DEPOSITO (F.6 P.la975)	18
	5.3.4 APPEZZAMENTI DI TERRENO (F.6 P.lle 668, 980)	18
	5.3.5 UNITA' SITA IN VIA CINTELLI (F.6 P.la 498)	18
6	QUADRO NORMATIVO E URBANISTICO	19
6.1	STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	19
	6.1.1 FABBRICATO PRINCIPALE (F.6 P.lle 976, 978, 981) E ANNESSO AD USO DEPOSITO (F.6 P.la975)	20
	6.1.2 APPEZZAMENTI DI TERRENO (F.6 P.lle 668, 980, 977,979, 498)	20
6.2	VINCOLI URBANISTICI E TERRITORIALI	21
6.3	STORIA URBANISTICA DEI BENI	21

7	PROFILO EDILIZIO DEI BENI PIGNORATI	23
7.1	CONTESTO	23
7.2	LOTTO 1 (F.6 P.Ile 976, 978, 981, 977,979, 975 e 980)	23
7.2.1	SUPERFICIE CONVENZIONALE DEL LOTTO 1	27
7.3	LOTTO 2: APPEZZAMENTO DI TERRENO (F.6 P.Ila 668).....	29
7.4	LOTTO 3: UNITA' SITA IN VIA CINTELLI (F.6 P.Ila 498)	29
8	CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA.....	30
8.1	LOTTO 1 (F.6 P.Ile 976, 978, 981, 977,979, 975 e 980)	30
8.2	LOTTO 2: APPEZZAMENTO DI TERRENO (F.6 P.Ila 668).....	30
8.3	LOTTO 3: APPEZZAMENTO DI TERRENO (F.6 P.Ila 668).....	30
9	VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI.....	30
9.1	VINCOLI DI PREGIO E DI CONTESTO	30
9.2	VINCOLI CONDOMINIALI	30
9.3	DIRITTI DEMANIALI E DI USO CIVICO	30
9.4	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ELIMINABILI DALLA PROCEDURA.....	30
9.5	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA.....	33
9.6	DIFFORMITA' URBANISTICHE EDILIZIE E CATASTALI	33
10	INDIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILIARI.....	34
11	OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	34
12	CONGRUITA DEL CANONE DI AFFITTO O CANONE VILE	35
13	OCCUPAZIONE DEI BENI DA PARTE DEL CONIUGE	36
14	CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	36
15	STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI	36
15.1	CRITERI DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE	36
15.2	FATTORI CHE INFLUISCONO SUL VALORE DI MERCATO	38
16	STIMA ECONOMICA DEI LOTTI.....	40
16.1	LOTTO 1	40
16.1.1	Valore venale del Lotto1:.....	40
16.1.2	Valore a base d'asta del Lotto1:	40
16.2	LOTTO 2	41
16.2.1	Valore venale del Lotto2:.....	41
16.2.2	Valore a base d'asta del Lotto2:	41
17	ALLEGATI	42

1 RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

1.1 PREMESSA

La sottoscritta

iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato con il n.562 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Prato con il n.137, in data 17/07/2025 riceveva via PEC il conferimento dell'incarico di C.T.U. (esperto ex Art. 568 c.p.c.), nell'esecuzione immobiliare per cui si discute, con nomina da parte del G.E. Dott. Enrico Capanna (datata 16/07/2025).

Il 20/07/2025 (ovvero entro 10 gg. dalla suddetta nomina) la scrivente accettava l'incarico, depositando in PCT il giuramento di rito.

Il G.E. concedeva alla scrivente 90 giorni di tempo ed ulteriori 30 giorni di tempo, per rispondere, con relazione scritta, ai quesiti allegati al conferimento d'incarico.

L'udienza di vendita veniva quindi fissata per il giorno 13/03/2026.

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

- al debitore esecutato, al creditore procedente, al custode nominato ed agli eventuali intervenuti, in forma cartacea, tramite spedizione postale (raccomandata A/R), oppure in forma digitale, tramite posta certificata (PEC) – (comunque da inviare entro il 12/02/2026, ovvero 30 gg. prima dell'udienza),
- alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari, in forma digitale, tramite deposito telematico (PCT), insieme alla versione anonima, alla scheda del fascicolo (scheda di vendita) ed al progetto di notula – (comunque da inviare entro il giorno 02/03/2026, ovvero 10 gg. prima dell'udienza).

1.2 CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Si riporta di seguito la cronologia delle principali operazioni:

- 17/07/2025 Conferimento incarico dell'esecuzione immobiliare R.G.E.I. n. 33-2025;
- 20/07/2025 Giuramento di rito;
- 20/07/2025 invio PEC all'Agenzia delle entrate per verifica contratti di locazione;
- 29/07/2025 invio PEC al Comune di Prato per acquisizione certificati di residenza e di stato civile dei debitori;
- 29/07/2025 acquisizione della documentazione catastale tramite visura telematica sul sito dell'Agenzia delle Entrate, piattaforma 'SISTER': visure, planimetrie, mappa, elaborato planimetrico;
- 30/07/2025 richiesta al Comune di Vaiano delle credenziali per l'accesso all'archivio edilizia;
- 30/07/2025 invio PEC al Comune di Vaiano per acquisizione dei Certificati di Destinazione Urbanistica (ricevuti in data 22/08/2025);

- 30/07/2025 acquisizione del contratto di locazione ultranovennale tramite visura telematica sul sito dell'Agenzia delle Entrate, piattaforma 'SISTER';
- 30/07/2025 verifica delle iscrizioni e delle trascrizioni all'attualità tramite visura telematica sul sito dell'Agenzia delle Entrate, piattaforma 'SISTER';
- 02/08/2025 reiterata istanza al Comune di Vaiano per accesso alle pratiche edilizie;
- 06/08/2025 invio PEC al Custode Giudiziario (ISVEG) con inoltro della documentazione richiesta (nota di trascrizione del pignoramento, estratto di mappa, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, certificati di residenza e risposta dell'AE su eventuali locazioni) e richiesta di fissazione data del primo sopralluogo;
- 08/08/2025 istanza di proroga in ragione delle difficoltà di acquisire la necessaria documentazione dalle PPAA interessate (concessa in data 11/08/2025);
- 12/08/2025 invio PEC al Comune di Vaiano con istanza di accesso alle pratiche edilizie storiche identificate;
- 14/08/2025 accesso alle pratiche edilizie storiche per la verifica della conformità edilizia ed urbanistica presso il Comune di Vaiano;
- 01/09/2025 seconda PEC al Custode Giudiziario (ISVEG) con richiesta di fissazione data del primo sopralluogo (risposta via PEC del 03/09/2025 con indicazione della data utile per il giorno 17/09/2025);
- 09/09/2025 invio comunicazione inizio operazioni peritali alle parti interessate tramite PEC e raccomandata A/R 1 giorno: n.05368809155-1, n. 05368809154-9, n. 05368809156-2, (recapitate in data 10/09/2025)
- 17/09/2025 primo sopralluogo con esito positivo per i terreni e la porzione di fabbricato al piano terra e seminterrato, ed esito negativo per la porzione di fabbricato al piano primo e secondo;
- 19/09/2025 invio PEC al comune di Vaiano per accertamenti sulla particella 498, intestata a e occupata dalla strada Comunale;
- 25/09/2025 ricezione di PEC dal Custode Giudiziario (ISVEG) con indicazione del giorno per l'accesso forzoso in data 15/10/2025
- 20/10/2025 primo accesso alla Conservatoria dell'Agenzia delle Entrate di Prato per acquisizione dei titoli di provenienza, con rimando alla Cancelleria del Tribunale di Prato;
- 21/10/2025 accesso alla Cancelleria del Tribunale di Prato sezione Esecuzioni Immobiliari e Volontaria Giurisdizione per acquisizione titoli di provenienza, con esito negativo, e rimando alla Conservatoria per accertamenti;
- 23/10/2025 secondo accesso alla Conservatoria dell'Agenzia delle Entrate di Prato per acquisizione dei titoli di provenienza, con esito negativo per la Trascrizione nn 5051 del 19/09/2000 atto giudiziario-decreto di trasferimento immobili;
- 03/11/2025 accesso all'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate di Prato per ricerca degli atti di provenienza: AGGIUDICAZIONE Registrazione n.11031 del 20/07/2000, non reperibile;
- 04/11/2025 secondo accesso alla Cancelleria del Tribunale di Prato sezione Esecuzioni Immobiliari per acquisizione titoli di provenienza, con acquisizione della sentenza di fallimento del 20/11/1989 della ;

- 05/11/2025 istanza di proroga in ragione delle difficoltà di acquisire i titoli di provenienza (concessa in data 06/11/2025);
- 17/11/2025 Ufficio Territorio dell’Agenzia delle Entrate di Prato per voltura n.68514.1/2000 - Pratica n.55796 in atti dal 15/06/2001, esame delle visure con il funzionario Alessandro Lombardo;
- 27/01/2026 istanza di verifica assegnazione numeri civici servizio toponomastica Comune di Vaiano.

1.3 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

Data deposito	Data atto	Descrizione
12/05/2025	12/07/2013	Decreto ingiuntivo n.1420/2013 RG n.3325/2013
12/05/2025	21/10/2014	Precedente atto di precetto
12/05/2025	11/01/2025	Atto di precetto
12/05/2025	12/05/2025	Istanza di vendita e istanza di proroga
30/05/2025	21/05/2025	Nota di Trascrizione DI SIENA NPL 2018 SRL (PIGN. 4133/2025 DEL 21/05/2025) e menzione precedenti pignoramenti
13/05/2025	18/03/2025	Pignoramento Immobiliare Notificato
03/06/2025	30/05/2025	Certificazione della Cancelleria sui fascicoli iscritti
19/06/2025	23/05/2025	Relazione Notarile DEPOSITATA DA SIENA NPL 2018 SRL
01/08/2025	01/08/2025	Avviso ai creditori ex art.498 cpc

Il C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 17/09/2025, previo avviso inviato il 09/09/2025 all’avvocato di parte procedente e alla parte esecutata.

Erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., il Custode Giudiziario nella persona del Geom. Marco Di Paolo (ISVEG) e parte debitrice , che ha consentito l’accesso al piano terra e seminterrato oltre ai terreni, dichiarando altresì di non essere nella disponibilità del piano primo e secondo dell’immobile, locato pro quota a . A seguito di avviso affisso al portone di ingresso con intimazione di contattare il Custode per accordare un nuovo accesso, rimasto inevaso, si è proceduto a un secondo sopralluogo alla presenza della forza pubblica in data 15/10/2025. L’accesso al piano primo e secondo è stato consentito dal locatario , alla presenza del Custode Giudiziario Geom. Marco Di Paolo e di un suo collega (ISVEG), del figlio del locatario e dei Carabinieri.

Per quanto attiene l'incarico affidato, durante i sopralluoghi sono stati visitati tutti i locali dell'immobile compresi i balconi, le pertinenze interne ed esterne, controllando lo stato di conservazione, il tipo di finiture, la tipologia degli infissi, oltre alle rimesse del piano interrato e i terreni presenti.

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

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

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

2 ESAME DEGLI ATTI TECNICO-LEGALI

2.1 INFORMAZIONI PRELIMINARI

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

a) Creditore procedente:

SIENA NPL 2018 SRL, con sede legale in Roma, via Curtatone n.3, c.f., p. iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 14535321005, domiciliata in Pistoia, Corso Silvano Fedi n. 24 presso e nello studio dell' Avv. Roberto Parretti (c.f. PRR RRT 71E01 G713A) (r.parretti@virgilio.it) (tel/fax 0573975604) (avvrobertoparretti@puntopec.it) del Foro di Pistoia, che la difende e rappresenta come da giusta procura.

b) Parte debitrice

Il credito, vantato originariamente da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A e di cui SIENA NPL 2018 SRL è diventata titolare in data 20/12/17, deriva da Decreto Ingiuntivo 1420/2013 RG n.3325/2013 emesso dal tribunale di Prato in data 10/07/2013. L'esecuzione immobiliare che ne è seguita, R.G.E. n.37/2015 instaurata in forza del pignoramento immobiliare Trascritto il 27/02/2015 ai nn 1693/1151 dei pubblici registri di Prato, non dava esito positivo e risulta oggi estinta come da Certificazione sui Fascicoli Iscritti rilasciata al precedente dalla Cancelleria del Tribunale di Prato in data 30/05/2025 e presente in atti.

In forza di quanto liquidato con il succitato decreto ingiuntivo n. 3325/2013 emesso dal tribunale di Prato in data 10/07/2013, e nelle more del combinato disposto degli artt. 1 e 4 della Legge 30 aprile 1999 n.130 e dell'art. 58 del D.LGS 385/93, con **atto di precetto in data 21/01/2025**, SIENA NPL 2018 SRL intimava parte debitrice a pagare in solido la somma espressamente differenziata e limitata:

- quanto € 371.484,97,
- quanto € 299.233,08,
- quanto € 346.825,84,

2.2 BENI PIGNORATI

All'atto di precetto faceva seguito il pignoramento immobiliare della presente procedura, **trascritto in data 21/05/2025 ai nn.5852/4133** dei Pubblici Registri Immobiliari di Prato sulle seguenti unità negoziali, e i cui beni sono tutti censiti nel comune di Vaiano (PO), località Schignano:

I							
UNITA' NEGOZIALE							
n.	F	P	S	CAT	CONS	PIANO	INDIRIZZO
01	6	981	1	C6	24	S	Via del Palagio
02	6	981	2	A2	2 vani	T	Via del Palagio
03	6	981	3	A2	2,5 vani	1-2	Via del Palagio
04	6	668	terreno		670 mq		Via del Palagio
05	6	980	terreno		657 mq		Via del Palagio
II							
UNITA' NEGOZIALE							
n.	F	P	S	CAT	CONS		INDIRIZZO
06	6	976	2	A2	2,5 vani	T	Via del Palagio
07	6	976	3	A2	2,5 vani	1-2	Via del Palagio
08	6	976	500	C6	-	S	Via del Palagio
09	6	975	-	C2	-		Vicolo del Geranio
III							
UNITA' NEGOZIALE							
n.	F	P	S	CAT	CONS		INDIRIZZO
10	6	978	1	C6	58 mq	S	Via del Palagio
11	6	978	2	A2	2,5 vani	T	Via del Palagio
12	6	978	3	A2	3,5 vani	1-2	Via del Palagio
13	6	979	terreno		7		Via del Palagio
14	6	977	terreno		8 mq		Via del Palagio
15	6	498	terreno		60 mq		Via Cintelli

Si precisa che i beni di cui alle particelle nn. 976, 978 e 981 afferiscono al medesimo fabbricato.

2.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile in atti, sostitutiva del Certificato Ipotecatastale, ai sensi della L. n.302/1998, a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini in data 23/05/2025, si sono evinte le seguenti formalità gravanti sui beni immobili pignorati:

ISCRIZIONE NN. 10211/2020 del 24/09/2009

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 19/09/2009 Numero di repertorio 2697 emesso da TRIBUNALE DI PISTOIA Sede PISTOIA .

- a favore di BANCA DI PISTOIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA Sede PISTOIA Codice fiscale 00513860478 (Domicilio ipotecario eletto AVV.TO STIGNANI R. VIA CAVOUR 6 PISTOIA),
- contro

- capitale € 61.590,17 Totale € 85.000,00

- Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 171 Particella 668, Vaiano Foglio 6 Particella 180, Vaiano Foglio 6 Particella 185, Vaiano Foglio 6 Particella 181, Prato Foglio 65 Particella 257 Sub. 7, Vaiano Foglio 6 Particella 184

ISCRIZIONE NN. 11257/2306 del 28/10/2009

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 07/10/2009 Numero di repertorio 2429/2009 emesso da TRIBUNALE DI PRATO Sede PRATO

- a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOC.COOP. Sede AREZZO Codice fiscale 00367210515 (Domicilio ipotecario eletto VIA FERRUCCI 203/C PRATO C/O AVV. PICA ALFIERI),
- contro

- capitale € 77.314,47 Totale € 100.000,00

- Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 171 Particella 668, Vaiano Foglio 6 Particella 180

ISCRIZIONE NN. 10157/2162 del 28/09/2010

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 15/02/2010 Numero di repertorio 306/2010 emesso da TRIBUNALE Sede PRATO

- a favore di LAVABIANCO 2000 S.R.L. Sede VAIANO (PO) Codice fiscale 00309520971 (Domicilio ipotecario eletto PRATO VIA TORELLI 57 C/O AVV. A. VALENTINI),
- contro

- capitale 8.664,90 Totale C 14.000,00

- Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 981 Sub. 1 Particella 981 Sub. 2 Particella 981 Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 668 Particella 980, Vaiano Foglio 6 Particella 976 Sub. 1 Particella 976 Sub. 2 Particella 976 Sub. 3

TRASCRIZIONE NN. 111/81 del 04/01/2011

nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/11/2010 Numero di repertorio 5552/2010 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede PRATO

- a favore di LAVABIANCO 2000 SRL Sede VAIANO (PO) Codice fiscale 00309520971
- contro

• Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 981 Sub. 1 Particella 981 Sub. 2 Particella 981 Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 668 Particella 980, Vaiano Foglio 6 Particella 976 Sub. 1 Particella 976 Sub. 2 Particella 976 Sub. 3
TRASCRIZIONE NN. 4102/2750 del 14/05/2013 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da DIVISIONE GIUDIZIALE del 17/04/2013 Numero di repertorio O emesso da TRIBUNALE DI PRATO Sede PRATO A favore di • contro • Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 976 Sub. 1 Particella 976 Sub. 2 Particella 976 Sub. 3 Particella 981 Sub. 1 Particella 981 Sub. 2 Particella 981 Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 668 Particella 980
TRASCRIZIONE NN. 6242/4241 del 12/07/2013 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/04/2013 Numero di repertorio 1134 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede PRATO • A favore di BLUE FACTOR S.P.A. Sede ORBETELLO (GR) Codice fiscale 01426870539 • contro • Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 981 Sub. 1 Particella 981 Sub. 2 Particella 981 Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 975 Particella 976 Sub. 1 Particella 976 Sub. 2 Particella 976 Sub. 3
TRASCRIZIONE NN. 1693/1151 del 27/02/2015 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/02/2015 Numero di repertorio 5208/2015 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO Sede PRATO • A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede PRATO Codice fiscale 00884060526 - contro • Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 981 Sub. 1 Particella 981 Sub. 2 Particella 981 Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 668 Particella 980, Vaiano Foglio 6 Particella 975 Particella 976 Sub. 2 Particella 976 Sub. 3 Particella 976 Sub. 500, Vaiano Foglio 6 Particella 184 Particella 978 Sub. 1 Particella 978 Sub. 2 Particella 978 Sub. 3
TRASCRIZIONE NN 12509/8591 del 15/10/2019 LOCAZIONE ULTRANOVENNALE Numero di repertorio 118942/33087 Notaio GALDO GENNARO Sede PRATO • a favore di • la quota pari a 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Vaiano Foglio 6 Particella 975 Particella 976 Sub. 3, Sub. 2, Sub. 500 • la quota pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Vaiano Foglio 6 Particella 981 Sub. 1 , Sub. 2 , Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 668

Particella 980 • contro
TRASCRIZIONE NN. 5852/4133 del 21/05/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/03/2025 Numero di repertorio 1092 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PRATO Sede PRATO • A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: SIENA NPL 2018 S.R.L. VIA CURTATONE N.3 ROMA), contro • Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 981 Sub. 1 Particella 981 Sub. 2 Particella 981 Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 668 Particella 980, Vaiano Foglio 6 Particella 975 Particella 976 Sub. 2 Particella 976 Sub. 3 Particella 976 Sub. 500, Vaiano Foglio 6 Particella 978 Sub. 1 Particella 978 Sub. 2 Particella 978 Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 498 Particella 977 Particella 979

L'ispezione ipotecaria effettuata per via telematica il 31/07/2025 sulla banca dati dell'Agenzia delle entrate contenente i Pubblici Registri Immobiliari di Prato, conferma che le iscrizioni e trascrizioni sopra elencate sono complete e corrette, e non risultano essere state inserite nuove e diverse formalità dalla data della certificazione Notarile.

Precisazioni:

- a) la Trascrizione nn.11/81 del 04/01/2011 (pignoramento) riporta alcuni beni con identificativo catastale "superato". Nello specifico è riportato al Foglio 6 Particella 976 il subalterno 1, oggi identificato come subalterno 500 a seguito di VARIAZIONE del 16/10/2012 Pratica n. PO0085134 in atti dal 16/10/2012 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 8872.1/2012).

2.4 CERTIFICAZIONE DELLA CANCELLERIA SUI FASCICOLI ISCRITTI

Dalla Certificazione su fascicoli iscritti rilasciata dalla Cancelleria del Tribunale di Prato in data 30/05/2025 e depositata in atti, risulta quanto segue:

R.G.E. n. 145/2009 riunita al R.G.E. n. 37/2015 Nota di trascrizione (DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI) Registro Generale n. 1693 Registro Particolare n. 1151 Presentazione n. 2 del 27/02/2015 Stato fascicolo: ESTINTO IL 10/01/2022 per riparto
R.G.E. n. 315/2010 Nota di trascrizione (DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI) Registro Generale n. 111 Registro Particolare n. 81 Presentazione n. 16 del 04/01/2011

Instaurato G.D. R.G.C.N. n. 1404/2013

Stato fascicolo endoesecutivo: ESTINTO IL 12/01/2016 per inattività
Stato fascicolo: ESTINTO IL 12/01/2016 per improcedibilità con ordine al conservatore della cancellazione delle formalità di pignoramento.

R.G.E. n. 280/2012

Stato fascicolo: ESTINTO IL 28/12/2012 per inattività.

R.G.E. n. 169/2013

Nota di trascrizione (DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI)

Registro Generale n. 6242

Registro Particolare n. 4241

Presentazione n. 4 del 12/07/2013

Stato fascicolo: ESTINTO IL 27/03/2015 per inattività con ordine al conservatore della cancellazione delle formalità di pignoramento.

2.5 AVVISO AI CREDITORI

In data 01 agosto 2025, parte procedente ha trasmesso *Avviso ai Creditori Iscritti ex Art.498 c.p.c.*

ISCRIZIONE NN. 11257/2306 del 28/10/2009

creditore: BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOC.COOP sede AREZZO

gabrielepicaalfieri@pec.avvocati.prato.it

ISCRIZIONE NN. 10157/2162 del 28/09/2010

creditore: LAVABIANCO 2000 S.R.L. Sede VAIANO (PO)

lavabianco2000@pec.uipservizi.it

ISCRIZIONE NN. 10211/2020 del 24/09/2009

creditore: BANCA DI PISTOIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA Sede PISTOIA

mariarachele.stignani@pec.avvocatipistoia.it

2.6 STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

Su espressa istanza del Giudice, al fine di verificare la titolarità del diritto reale in capo ai soggetti esecutati e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultraventennale, sono stati acquisiti e verificati i titoli e le note di tutte le trascrizioni riferibili alla procedura:

- Trascrizione nn.2473/1975– Pubblici Registri di Prato
- Trascrizione nn.3036/1977 – Pubblici Registri di Prato
- Trascrizione nn.5051/2000 – Pubblici Registri di Prato
- Trascrizione nn.1257/2001– Pubblici Registri di Prato
- Trascrizione nn.1260/2001– Pubblici Registri di Prato
- Trascrizione nn.752/2003– Pubblici Registri di Prato

Gli immobili sono entrati nella proprietà dei soggetti esecutati in forza degli atti di seguito specificati:

UNITA' NEGOZIALE I

Vaiano Foglio 6 Particella 981 Sub. 1, Particella 981 Sub. 2, Particella 981 Sub. 3, Particella 668 Particella 980.

A. Trascrizione nn.5051/2000 – Pubblici Registri di Prato

A , la quota pari a 1/4 ciascuno di piena proprietà bene personale degli immobili Vaiano Foglio 6 Particella 171 (dal quale derivano gli immobili Particella 981 e Particella 980) e Particella 668, è pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del 27/06/2000 Numero di repertorio 2005 TRIBUNALE DI PRATO trascritto il 12/09/2000 nn. 9387/5051 da potere di

B. Trascrizione nn.752/2003– Pubblici Registri di Prato

A , l'intera piena proprietà delle Particelle 170 e 171, da cui derivano le attuali Particelle 981, 980 e 668, è pervenuta per atto di compravendita del 05/02/1982 Numero di repertorio 51634/4520 Notaio MAURIZIO PETRONI trascritto il 17/02/1982 nn. 1103/752 da potere di FRANCHI FRANCA nata a Prato il 17/11/1938, FRANCHI GUIDO nato a Prato il 01/06/1942. Nell'atto di compravendita summenzionato, non compariva la moglie e non era riportato il regime di coniugio dell'acquirente (in comunione dei beni), motivo per cui la registrazione al catasto è stata effettuata intestando i beni al solo con dicitura "da verificare". La successiva voltura n.68514.1/2000 - Pratica n.55796 in atti dal 15/06/2001, rappresenta una rettifica dell'intestazione dell'immobile che si è resa necessaria per riportare in chiaro il diritto di proprietà per la quota di 1/2 a favore di , a seguito della trascrizione automatica avvenuta per Decreto di trasferimento immobili n.5051/2000, in atti dal 19/09/2000, con cui si assegnava 1/4 del diritto di piena proprietà a del diritto di piena proprietà a .

UNITA' NEGOZIALE II

Vaiano Foglio 6 Particella 976 Sub. 1 (oggi sub 500), Particella 976 Sub. 2, Particella 976 Sub. 3, Particella 975.

C. Trascrizione nn.1260/2001– Pubblici Registri di Prato

A , la quota pari a 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Vaiano Foglio 6 Particella 180 (dal quale derivano i suddetti immobili) è pervenuta per atto di compravendita del 25/01/2001 Numero di repertorio 26683 Notaio ARICO' LUIGI Sede FIRENZE trascritto il 24/02/2001 nn. 2148/1260 da potere di TACCONI LAMBERTO Nato il 12/11/1947 a PRATO Codice fiscale TCCLBR47S12G999K

D. Trascrizione nn.1257/2001– Pubblici Registri di Prato

A , la quota pari a 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

dell'immobile Vaiano Foglio 6 Particella 180 (dal quale derivano i suddetti immobili) è pervenuta per atto di compravendita del 25/01/2001 Numero di repertorio 26683 Notaio ARICO' LUIGI Sede FIRENZE trascritto il 24/02/2001 nn. 2145/1257 da potere di FANTOZZI AGOSTINA Nata il 06/08/1918 a PRATO Codice fiscale FNTGTN18M46G999T

E. Trascrizione nn.5051/2000– Pubblici Registri di Prato

A , la quota pari a 1/6 ciascuno di piena proprietà personale dell'immobile Vaiano Foglio 6 Particella 180 (dal quale derivano i suddetti immobili) è pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del 27/06/2000 Numero di repertorio 2005 TRIBUNALE DI PRATO trascritto il 12/09/2000 nn. 9387/5051 da potere di

UNITA' NEGOZIALE III

Vaiano Foglio 6 Particella 979, Particella 977, Particella 978 Sub. 1, Particella 978 Sub. 2, Particella 978 Sub. 3.

F. Trascrizione nn.2473/1975– Pubblici Registri di Prato

A l'intera piena proprietà dell'originario terreno Vaiano Foglio 6 p.lla 181 dal quale derivano i suddetti immobili è pervenuta per SCRITTURA PRIVATA del 30/07/1975 Pubblico ufficiale PASQUETTI G Sede PRATO (PO) Repertorio n. 25465 - UR Sede PRATO (PO) Registrazione n. 14697 registrato in data 01/08/1975 - Voltura n. 8776 in atti dal 30/06/1976, da potere di TAITI TOSCA (CF TTATSC07M65G999N) nata a Prato il 25/08/1907.

Vaiano Foglio 6 Particella 498(*)

G. Trascrizione nn.3036/1977 – Pubblici Registri di Prato

A l'intera piena proprietà del terreno Vaiano Foglio 6 p.lla 498 è pervenuta per SCRITTURA PRIVATA del 20/07/1977 Pubblico ufficiale BALESTRI U Sede PRATO (PO) Repertorio n. 218446 - UR Sede PRATO (PO) Registrazione n. 2711 registrato in data 03/08/1977 - Voltura n. 13678 in atti dal 30/12/1978, da potere di GRECO MASSIMILIANO (CF GRCMSM50L24D612V) nata a Firenze il 24/07/1950.

(*) Si segnala che la relazione notarile ex art.576 c.p.c. depositata in atti, attribuisce erroneamente la provenienza dell'immobile distinto al Foglio 6 Particella 498 alla scrittura privata indicata alla lettera "F." (SCRITTURA PRIVATA del 30/07/1975 Pubblico ufficiale PASQUETTI G Sede PRATO (PO) Repertorio n. 25465). Si rileva altresì che nella banca dati telematica dell'Agenzia delle Entrate, alla Trascrizione nn.3036/1977 è stato effettivamente associato il TITOLO della Trascrizione nn.2473/1975 (lettera "F."), mentre la NOTA (variata in data 22/06/2015), riporta i dati corretti di cui alla lettera "G." (SCRITTURA PRIVATA del 20/07/1977 Pubblico ufficiale BALESTRI U Sede PRATO (PO) Repertorio n. 218446).

2.7 SOGGETTI COMPROPRIETARI

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

2.8 SOGGETTI ESECUTATI: RESIDENZA E STATO CIVILE

Presso i competenti uffici del Comune di Prato e del Comune di Vaiano sono stati reperiti i certificati di residenza e di stato civile dei soggetti debitori indicati nell'Atto di Pignoramento, di cui si riportano di seguito le risultanze:

Soggetti debitori	
c.f.	
nata:	il 25/04/1940 a Tizzana (PT)
iscritta all'indirizzo:	Via del Palagio n.23 - Comune di Vaiano (PO)
stato civile:	libero per decesso del coniuge
matrimonio:	contratto in Prato il 20/07/1963 con
regime:	comunione dei beni
annotazioni:	con atto del 19/03/1988 del Notaio Luigi Aricò di Firenze gli sposi hanno stipulato un fondo di costituzione patrimoniale ai sensi art.167 del C.C.
c.f.	
nato :	
iscritta all'indirizzo:	Via del Palagio n.25 -Comune di Vaiano (PO)
stato civile:	coniugato
matrimonio:	contratto in Prato il 16/06/2011 con
regime:	separazione dei beni
c.f.	
nato :	
iscritta all'indirizzo:	Via del Palagio n.23 -Comune di Vaiano (PO)
stato civile:	coniugato
matrimonio:	contratto in Prato il 20/04/1996 con
regime:	separazione dei beni

3 GIUSTA ASSEGNAZIONE DEI NUMERI CIVICI

Si riporta di seguito quanto dichiarato dal Comune di Vaiano, in risposta alla richiesta effettuata presso i competenti uffici sulla numerazione assegnata agli immobili oggetto di pignoramento e ai passi carrabili ad essi associati (Allegato 15):

- appartamento per civile abitazione situato al piano terra, contraddistinto dai seguenti identificativi catastali: Foglio 6 p.lla 976 sub. 2; p.lla 978 sub. 2; p.lla 981 sub. 2; con ingresso principale mediante scala su resede privato che si diparte da cancello pedonale posto su Via del Palagio: n.c. 25;

- appartamento per civile abitazione situato al piano primo, oltre soffitta al piano secondo, contraddistinto dai seguenti identificativi catastali: Foglio 6 p.lla 976 sub. 3; p.lla 978 sub. 3; p.lla 981 sub. 3; con ingresso principale mediante scala su resede privato che si diparte da cancello pedonale posto su Vicolo del Geranio, con attribuzione demografica di numerazione civica Via del Palagio: n.c. 23 lett.1;
- locali accessori e autorimesse posti al piano seminterrato, contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio 6 p.lla 976 sub. 500; p.lla 978 sub. 1; p.lla 981 sub. 1; con ingressi da resede privato, individuato catastalmente al Foglio 6 p.lla 980, che si dipartono da Accesso Carrabile posto su Via del Palagio n.c. 25/A, Autorizzato con provvedimento n. 280 del 3/09/2007.

La presente relazione adotta la numerazione sopra descritta con le seguenti precisazioni:

- il cancello pedonale su Vicolo del Geranio, in quota con il piano terreno del fabbricato, apre su una porzione di resede a comune, ed è di fatto utilizzato da entrambe le unità;
- il cancello pedonale su Via del Palagio, in quota con il piano seminterrato del fabbricato, apre su una porzione di terreno non lastricata, ed è di fatto inutilizzato;
- gli estratti di residenza assegnano i civici in modo invertito (n.c.23 per il piano terreno e n.c. 25 per il piano primo e secondo).

Si rileva inoltre che non è stata apposta alcuna targa contenente il numero civico né sulla recinzione, né in prossimità dei due portoncini di ingresso agli appartamenti.

4 DIVISIBILITA' IN LOTTI

Al fine di fornire una lettura organica dell'elaborato peritale si premette che in considerazione dell'ubicazione, della tipologia, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché della titolarità dei beni oggetto di pignoramento, l'intera massa esecutata è stata suddivisa in 3 lotti distinti, senza procedere ad alcun frazionamento o fusione per non stravolgere la conformazione dei beni e non svilirne il valore, distinguendoli come segue:

LOTTO 1: Fabbricato ad uso residenziale costituito da tre unità immobiliari di cui due destinate a civile abitazione e una ad autorimessa e corredato da ampio giardino tergale, e da una pertinenza esterna di 175 mq su cui insiste un piccolo deposito, sito in via del Palagio in località Schignano nel Comune di Vaiano, e distinto al NCEU del Comune di Vaiano Foglio 6 P.lla 976 Sub. 500 Sub 2 e Sub 3; P.lla 978 Sub 1, Sub 2 e Sub 3; P.lla 981 Sub 1, Sub 2 e Sub 3; P.lla 975 e NCT del Comune di Vaiano Fg.6 P.lle 977,979 e 980 .

LOTTO 2: appezzamento di terreno di circa 670 mq, sito in via del Palagio nel comune di Vaiano e contraddistinto al NCT Fg. 6 P.lla 668, a destinazione catastale Uliveto-Vigneto, attualmente incolto e con destinazione urbanistica prevalente a parcheggi.

LOTTO 3: porzione di strada pubblica comunale di circa 60 mq, sita in via Cintelli nel comune di Vaiano e contraddistinta al NCT del comune di Vaiano Fg. 6 P.Ila 498, a destinazione catastale Seminativo-Arborato, e con attuale destinazione urbanistica 'Viabilità'.

Si precisa che il fabbricato principale è stato considerato come lotto unico al fine di rendere il compendio maggiormente appetibile, in virtù della complessità di gestione che deriverebbe dall'eventuale vendita parziale degli immobili ciascuno dei quali è costituito da tre diverse unità negoziali che si distribuiscono sui 4 piani del fabbricato e sugli spazi a comune.

Per quanto riguarda la P.Ila 498, l'ufficio patrimonio del Comune di Vaiano segnala l'esistenza della procedura di accorpamento ex art. 31, commi 21 e 22, della Legge 448/1998 che serve al demanio per acquisire gratuitamente le aree private adibite a pubblico transito da oltre vent'anni.

I requisiti principali sono l'uso pubblico ininterrotto della strada per almeno venti anni (fatto accertabile dalle orto-foto storiche inserite al successivo punto 5.3.5) e il consenso scritto di tutti i proprietari delle aree interessate. L'iter può iniziare con una richiesta da parte del privato, e si conclude con un provvedimento di accorpamento, gratuito anche per la registrazione e trascrizione, che regolarizza la situazione giuridica e catastale.

5 PROFILO CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI E CONFINI

Il compendio pignorato è costituito da 15 unità catastali site nel Comune di Vaiano in provincia di Prato, località Schignano, afferenti 3 diverse unità negoziali nelle quote illustrate al precedente paragrafo 2.2 e così descritti:

1. n.1 fabbricato sito in Via del Palagio, costituito da due unità immobiliari adibite a civile abitazione (la prima al piano terra n.c.25 e la seconda al piano primo e secondo n.c.23 lett.1) e da una unità immobiliare adibita ad autorimessa/cantina al piano seminterrato. Sotto il profilo catastale, ogni piano del fabbricato è costituito da 3 subalterni uniti di fatto e afferenti ciascuno a 3 particelle con diversa titolarità, come di seguito delineato:

F	P	S	CAT	CLASSE	CONS	SUP CAT	RENDITA	UNITA' NEGOZIALE
PIANO SEMINTERRATO								
6	981	1	C6	2	24 mq	32 mq	€ 33,47	UI
6	976	500	C6	2	38 mq	44 mq	€ 52,99	UII
6	978**	1	C6	2	58 mq	68mq	€ 80,88	UIII
PIANO TERRA								
6	981	2	A2	3	2 vani	34 mq	€ 191,09	UI
6	976*	2	A2	3	2,5 vani	37mq	€ 238,86	UII
6	978**	2	A2	3	2,5 vani	41mq	€ 238,86	UIII
PIANO 1 e 2								
6	981	3	A2	3	2,5 vani	39mq	€ 238,86	UI
6	976*	3	A2	3	2,5 vani	47mq	€ 238,86	UII

6	978**	3	A2	3	3,5 vani	56mq	€ 334,41	UIII
---	-------	---	----	---	----------	------	----------	------

* Dall'elaborato planimetrico relativo alla particella 976, si segnala l'esistenza del bene comune non censibile (BCN) contraddistinto al foglio 6, particella 976 sub 4, comune ai sub 2 e sub 3 della particella 976 (corte);

** Dall'elaborato planimetrico relativo alla particella 978 si segnala l'esistenza del bene comune non censibile (BCN) contraddistinto al foglio 6, particella 978 sub 4, comune ai sub 1, sub 2 e sub 3 della particella 978;

CONFINI DEL FABBRICATO (foglio 6, particelle 976, 978 e 981):

Nord: terreno foglio 6 particella 980

Sud: strada pubblica Vicolo del Geranio

Est: strada pubblica Via del Palagio

Ovest: foglio 6 particella 975

2. n. 2 particelle a servizio del fabbricato principale, classificate come agrarie:

F	P	S	QUALITA'	CLASSE	SUP CAT	REDDITO DOMENICALE	REDDITO AGRARIO	UNITA' NEGOZIALE
6	977	-	seminativo	3	8 mq	€ 0,02	€ 0,02	UI
6	979	-	seminativo	3	7 mq	€ 0,02	€ 0,02	UI

CONFINI DELLA PARTICELLA 977:

Nord: foglio 6 particella 980

Est: strada pubblica Via del Palagio

Ovest: foglio 6 particella 978

Salvo se altri.

CONFINI DELLA PARTICELLA 979:

Nord: foglio 6 particella 978

Sud: strada pubblica Vicolo del Geranio

Est: strada pubblica Via del Palagio

Ovest: foglio 6 particella 975

Salvo se altri.

3. n.1 fabbricato ad uso deposito insistente su un resede di 175 mq, attiguo al fabbricato principale, e affacciantesi su Vicolo del Geranio:

F	P	S	CAT	CLASSE	CONS	SUP CAT	RENDITA	UNITA' NEGOZIALE
6	975	-	C2	4	5mq	25mq	€ 12,14	UII

CONFINI DEL DEPOSITO (FOGLIO 6, PARTICELLA 975):

Nord: terreno foglio 6 particella 980 (Unità Negoziale I)

Sud: strada pubblica Vicolo del Geranio

Est: fabbricato principale (foglio 6, particella 976)

Ovest: altra proprietà (foglio 6, particella 1092)

Salvo se altri.

4. n.2 terreni contraddistinti da due particelle site in Via del Palagio:

F	P	S	QUALITA'	CLASSE	SUP CAT	REDDITO DOMENICALE	REDDITO AGRARIO	UNITA' NEGOZIALE
6	668	-	uliveto vigneto	4	670 mq	€ 1,04	€ 1,38	UI
6	980	-	seminativo	3	657 mq	€ 2,04	€ 1,70	UI

CONFINI DEL TERRENO FOGLIO 6, PARTICELLA 668:

Nord: altra proprietà (foglio 6, particella 169)

Sud: terreno foglio 6 particella 980 (Unità Negoziale I)

Est: strada pubblica via del Palagio

Ovest: altra proprietà (foglio 6, particella 418)

Salvo se altri.

CONFINI DEL TERRENO FOGLIO 6, PARTICELLA 980:

Nord: terreno F6 particella 668 (Unità Negoziale I)

Sud: fabbricato principale (foglio 6, particella 981), fabbricato uso deposito (foglio 6, particella 175)

Est: strada pubblica via del Palagio

Ovest: altra proprietà (foglio 6, particella 670 e particella 669)

Salvo se altri.

5. n.1 terreno contraddistinto da una particella sita in Via Vittorio Cintelli:

F	P	S	QUALITA'	CLASSE	SUP CAT	REDDITO DOMENICALE	REDDITO AGRARIO	UNITA' NEGOZIALE
6	498	-	seminativo arborato	3	60 mq	€ 1,04	€ 1,38	UIII

CONFINI DELL'UNITA' FOGLIO 6, PARTICELLA 980:

Nord: strada pubblica (foglio 6, particella 1093)

Sud: altra proprietà (foglio 6, particella 497)
 Est: strada pubblica
 Ovest: altra proprietà (foglio 6, particella 495)
 Salvo se altri.

5.2 CONFRONTO TRA BENI REALI E ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali contenuti nell'Atto di Pignoramento consentono l'univoca identificazione dei beni, con la precisazione che per l'esatta identificazione del bene censito al foglio 6 particella 498 e classificato come terreno, si è reso necessario eseguire un rilievo accurato dell'area, al fine di determinare se la particella rappresentasse una porzione del resede del fabbricato identificato alla particella 497 oppure una porzione di pubblica via, come meglio illustrato di seguito.

Per tutte le altre unità immobiliari si è rilevata l'esatta corrispondenza tra le particelle rappresentate nell'estratto di mappa e i beni reali.

5.3 CONFORMITA' CATASTALE

5.3.1 FABBRICATO PRINCIPALE (F.6 P.Ile 976, 978, 981)

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

Il fabbricato principale risulta correttamente e compiutamente rappresentato nelle planimetrie del NCEU, e precisamente:

- P.Ila 976 Sub 500, in atti dal 16/10/2012 con prot. n. PO0085134
- P.Ila 976 Sub 2 e Sub 3, in atti dal 05/10/2009 con prot.n. PO0114618
- P.Ila 978 Sub 1, Sub 2 e Sub 3, in atti dal 05/10/2009 con prot.n. PO0114622
- P.Ila 981 Sub 1, Sub 2 e Sub3, in atti dal 05/10/2009 con prot.n. PO0114623

Dall'elaborato planimetrico delle P.Ile 976, 978 e 981, e relativo elenco dei subalterni, risulta che il fabbricato è suddiviso in 3 unità immobiliari così costituite:

- Unità immobiliare al piano seminterrato (autorimessa), costituita da P.Ila 976 Sub. 500, P.Ila 978 Sub. 1 e P.Ila 981 sub 1, uniti di fatto.
- Unità immobiliare al piano terra rialzato (appartamento) costituita da P.Ila 976 Sub. 2, P.Ila 978 Sub. 2 e P.Ila 981 sub 2, uniti di fatto.
- Unità immobiliare al piano primo e secondo (appartamento) costituita da P.Ila 976 Sub. 3, P.Ila 978 Sub. 3 e P.Ila 981 sub 3, uniti di fatto.

Dall'elaborato planimetrico risultano i due beni comuni non censibili (BCN) di seguito indicati:

- foglio 6, P.Ila 976 sub 4, comune ai sub 2 e 3 della P.Ila 976 (resede esterno);
- foglio 6, P.Ila 978 sub 4, comune ai sub 1, 2 e 3 della P.Ila 978 (resede esterno).

5.3.2 PORZIONI DI TERRENO (F.6 P.Ile 977 e 979)

Le P.Ile 979 e 977, di superficie rispettivamente pari a 8 e 7 metri quadri, risultano censite al catasto terreni con destinazione seminativo, essendo invece nello stato reale da ricomprendersi come pertinenze del fabbricato.

5.3.3 ANNESSO AD USO DEPOSITO (F.6 P.IIa975)

Il fabbricato destinato a deposito e contraddistinto al NCEU F6 P.IIa 975, risulta graffiato al terreno circostante con medesimo identificativo. La consistenza del bene censito è coerente con quella reale.

Si segnala che su questa particella insistono alcune tettoie non autorizzate che dovranno essere rimosse al fine di ripristinare la conformità urbanistica e, di conseguenza, quella catastale (vedi successivo punto 15.2).

5.3.4 APPEZZAMENTI DI TERRENO (F.6 P.IIe 668, 980)

La rappresentazione delle particelle nell'estratto di mappa è conforme allo stato reale dei terreni.

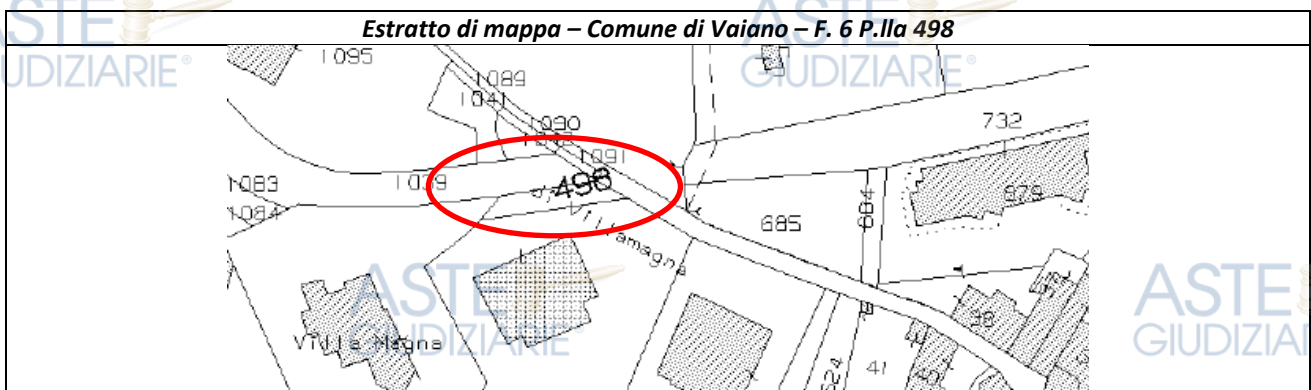
Entrambe le particelle sono attualmente incolte.

La particella 980 su cui insiste il passo su Via del Palagio n.c. 25/A, autorizzato con provvedimento n. 280 del 3/09/2007, è funzionale all'accesso carrabile alle autorimesse.

Si segnala che sulla particella 668 insiste un manufatto non autorizzato che dovrà essere rimosso al fine di ripristinare la conformità urbanistica e, di conseguenza, quella catastale (vedi successivo punto 15.2).

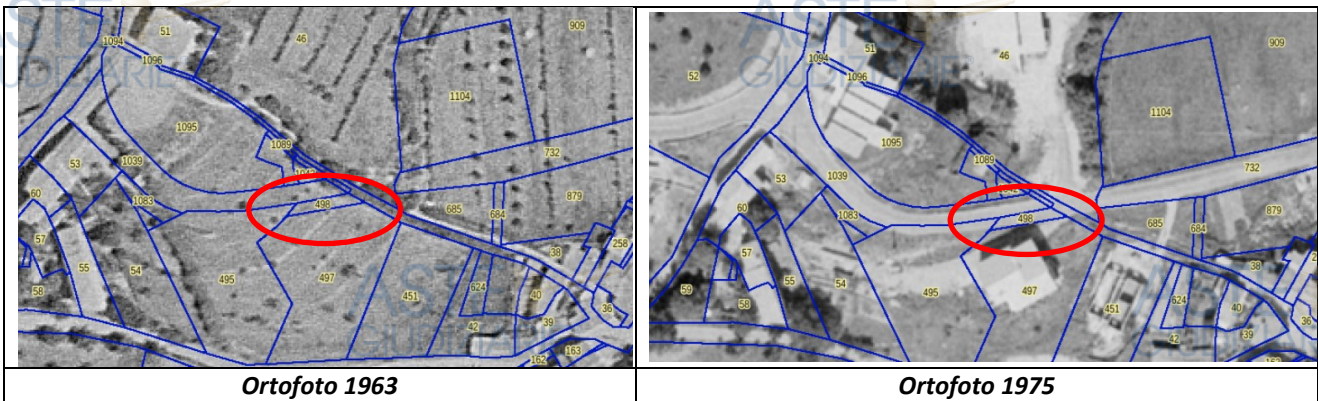
5.3.5 UNITA' SITA IN VIA CINTELLI (F.6 P.IIa 498)

L'estratto di mappa presenta leggere incongruenze nella rappresentazione della strada comunale Via Cintelli, tali per cui non è chiaramente leggibile se la particella 498 corrisponda ad una porzione di terreno esterno al fabbricato identificato alla particella 497 o, viceversa, ad una porzione di strada.



Dal rilievo effettuato in situ e dalla sovrapposizione della mappa con l'orto-foto è stato possibile identificare con certezza la corrispondenza della particella 498 con una porzione della stessa strada pubblica.

Portale Geoscopio della Regione toscana – Foto storiche



L'intestazione del bene ricade per l'intera quota in capo all'esecutata , come giustamente indicato nell'atto di pignoramento e registrato nella nota ai nn.3036/1977 dei Pubblici Registri di Prato.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Vaiano non risultano atti di permuta o compravendita tra lo stesso Comune e l'attuale intestataria tuttavia, con comunicazione del 17/10/2025 (Allegato 16), è stata segnalata la procedura di accorpamento ex art. 31, commi 21 e 22, della Legge 448/1998, che permette al demanio stradale comunale di acquisire gratuitamente le aree private adibite a pubblico transito da oltre vent'anni. I requisiti principali sono l'uso pubblico ininterrotto della strada per almeno venti anni e il consenso scritto di tutti i proprietari delle aree interessate. L'iter può iniziare con una richiesta da parte del privato, e si conclude con un provvedimento di accorpamento, gratuito anche per la registrazione e trascrizione, che regolarizza la situazione giuridica e catastale.

6 QUADRO NORMATIVO E URBANISTICO

6.1 STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE



Gli strumenti urbanistici del Comune di Vaiano inseriscono gli immobili in area classificata come segue:

6.1.1 FABBRICATO PRINCIPALE (F.6 P.lle 976, 978, 981) E ANNESSO AD USO DEPOSITO (F.6 P.lle 975)

UTOE 4: 'Schignano'.

Zona territoriale omogenea A: tessuti storici ed edifici e nuclei sparsi storicizzati.

R3a - Aree della residenza - tessuto di formazione recente - aree prevalentemente sature per le quali, in relazione alla situazione paesistico-ambientale, infrastrutturale o di contesto, il RU non consente ulteriori edificazioni salvo, quando specificamente indicato, limitati ampliamenti a tantum dei singoli edifici.

6.1.2 APPEZZAMENTI DI TERRENO (F.6 P.lle 668, 980, 977, 979, 498)

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito in data 22/08/2025, con la precisazione testuale che la certificazione rilasciata deriva dall'intersezione di basi di dati cartografiche diverse per origine e per tipo di rappresentazione e che pertanto le particelle catastali possono avere scostamenti rispetto alla loro configurazione reale, si riporta quanto segue:

• **FOGLIO n.6, P.LLA n. 668**

La particella ricade per gran parte in:

P - Parcheggi

UTOE 4 – Schignano - ANPIL Monteferrato

SI2 - Sistema Insediativo collinare di Schignano

parte in:

Vs.1 - Aree aperte di uso pubblico - aree verdi per lo sport - area con prescrizioni specifiche

UTOE 4 – Schignano - ANPIL Monteferrato

SI2 - Sistema Insediativo collinare di Schignano

e parte in:

R3a - Aree della residenza - tessuto di formazione recente - aree prevalentemente sature

UTOE 4 – Schignano - ANPIL Monteferrato

SI2 - Sistema Insediativo collinare di Schignano

• **FOGLIO n.6, P.LLA n. 980**

La particella ricade la maggior parte in:

P - Parcheggi

UTOE 4 – Schignano - ANPIL Monteferrato

SI2 - Sistema Insediativo collinare di Schignano

parte in:

R3a - Aree della residenza - tessuto di formazione recente - aree prevalentemente sature

UTOE 4 – Schignano - ANPIL Monteferrato

SI2 - Sistema Insediativo collinare di Schignano

e piccola parte in:

Viabilità

UTOE 4 – Schignano - ANPIL Monteferrato

SI2 - Sistema Insediativo collinare di Schignano

• **FOGLIO n.6, P.LLE nn. 979 e 977**

Le particelle ricadono per la maggior parte in:

- R3a - Aree della residenza - tessuto di formazione recente - aree prevalentemente sature
- UTOE 4 – Schignano - ANPIL Monteferrato
- SI2 - Sistema Insediativo collinare di Schignano

e piccola parte in:

- Viabilità
- UTOE 4 – Schignano - ANPIL Monteferrato
- SI2 - Sistema Insediativo collinare di Schignano

• **FOGLIO n.6, P.LLA n. 498**

La particella ricade totalmente in:

- Viabilità
- UTOE 4 – Schignano - ANPIL Monteferrato
- SI2 - Sistema Insediativo collinare di Schignano

In base al Piano Strutturale Intercomunale adottato:

le particelle ricadono totalmente in: - Territorio Urbanizzato

6.2 VINCOLI URBANISTICI E TERRITORIALI

I beni ricadono nell'Area Naturale Protetta di Interesse Locale del Monteferrato.

A fare data dal 13/12/2023 sulle aree oggetto di richiesta sono entrate in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R. 65/2014, per l'adozione, con DCC n.33 del 30/11/2023, del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Vaiano, Vernio e Cantagallo, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 65/2014.

I beni ricadono in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico (R.D.L. n. 3267/1923).

6.3 STORIA URBANISTICA DEI BENI

Al fine di valutare la conformità urbanistica dei beni in esame, è stata operata una *ricerca delle pratiche edilizie*, presso l'Archivio Comunale di Vaiano, riscontrando le seguenti pratiche, che ne costituiscono la *storia urbanistica*.

Per quanto concerne il fabbricato ad uso civile abitazione sito in Via del Palagio civ.23-25 e distinto al catasto di Vaiano ai nn. Foglio 6, P.lle 976, 978 e 981 (derivanti dalle particelle nn. 171,180, 181 e 711):

1. Pratica n. 1976/65 – Prot 1095 del 20/02/1976, Referente: _____, Oggetto: PERMESSO DI COSTRUIRE – Civile abitazione, in Via del Palagio. (Permesso non concesso per superficie di terreno edificatorio insufficiente rispetto al minimo previsto e per impossibilità di costruire sul confine)
2. Pratica n. 1980/65 – Prot 3637 del 29/05/1980, Referente: _____, Oggetto: CONCESSIONE EDILIZIA – Costruzione di civile abitazione, in Via del Palagio.
3. Pratica n. 1981/44 – Prot 2274 del 08/04/1981, Referente: _____, Oggetto: CONCESSIONE EDILIZIA – Variante c.a., in Via del Palagio. (**PRATICA MANCANTE IN ARCHIVIO**)

4. Pratica n. 1982/59 – Prot 4033 del 17/06/1982, Referente: _____, Oggetto: CONCESSIONE EDILIZIA – Variante a civile abitazione alla P.E. 44/1981, in Via del Palagio. (Parere favorevole del 20/10/1982)
5. Pratica n. 1986/568 – Prot 4303 del 30/04/1986, Referente: _____, Oggetto: **CONDONO LEGGE N.47/85** in Via del Palagio. (Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Vaiano in data 12 giugno 1997 al n.1349, sulla base delle integrazioni fornite su istanza prot.111 del 04/01/1996. In tale data il fabbricato risulta essere allo stato grezzo).
6. Pratica n. 2000/7 – Prot del 14/01/2000, Referente: _____, Oggetto: PROROGA– Progetto per il completamento con modifiche di fabbricato, in Via del Palagio. (Rilasciata al numero 14 in data 15/02/2001, contiene deposito al Genio Civile n.8499 del 06/02/2001, contiene parere igienico sanitario) (Il progetto prevede inoltre la suddivisione del fabbricato in 2 unità immobiliari e modifica opere interne)
7. Pratica n. 2004/36 – Prot 1383 del 14/02/2004, Referente: _____, Oggetto: Variante art.39 L.R. 52/99– variante art.39 alle CE 14/01 pratica 7/00 a fabbricato ad uso residenziale, in Via del Palagio. La pratica contiene la certificazione dei requisiti igienico sanitari e il certificato di conformità ex art 11 LR 52/1999 (abitabilità).

Si rileva inoltre che il terreno di cui al foglio 6 particella 980 (proveniente dalla particella 171), è stato oggetto di due richieste per la realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione, non andate a buon fine, e di seguito descritte:

8. Pratica n. 1999/309 – Prot del 24/12/1999 Integrazioni: 31/03/2006, Referente: _____, Oggetto: CONCESSIONE EDILIZIA – Costruzione di n.3 villette a schiera e di autorimesse interrato, in via del Palagio. (parere della CE favorevole in data 11/09/2000 comunicato agli aventi titolo in data 15/09/2000 protocollo 8553, e richiesta di integrazioni del 21/12/2000 con protocollo n.11931; concessione non rilasciata in quanto carente delle integrazioni richieste e ARCHIVIATA con comunicazione 004333 del 20/0/2002)
9. Pratica n. 2004/296 – Prot 11685 del 31/12/2004, Referente: _____, Oggetto: Permesso di costruire – Realizzazione di n.6 appartamenti + autorimesse, in Via del Palagio (Autorizzazione non concessa: l'intervento è in contrasto con le NTA del PS approvato il 27/03/2002, e fa riferimento alla pratica Pr 309/99 presentata il 24/12/1999 per la quale non è mai stata rilasciata la relativa concessione)

7 PROFILO EDILIZIO DEI BENI PIGNORATI

7.1 CONTESTO



Il compendio pignorato è situato a Schignano, una località appenninica di circa 700 abitanti, appartenente al Comune di Vaiano (PO) in Val di Bisenzio, ad una quota di 650 m.s.l.m..

Le unità immobiliari in oggetto sono collocate in prossimità degli antichi insediamenti centrali del Palagio, di Villamagna e della Chiesa, all'interno di un tessuto urbanizzato a media densità edilizia con prevalente uso residenziale.

7.2 LOTTO 1 (F.6 P.Ile 976, 978, 981, 977, 979, 975 e 980)

Il lotto 1 è costituito dal fabbricato principale (P.Ile 976, 978, 981) comprensivo degli spazi comuni esterni di accesso alle unità (P.Ila 976 sub 4 P.Ila 978 sub 4) e porzioni di giardino (P.Ile 977 e 979), oltre ad un piccolo manufatto di vetusta edificazione attualmente censito come deposito unitamente all'appezzamento su cui insiste pari a ci circa 175 mq (P.Ila 975) e al terreno tergaie necessario all'accesso alle autorimesse (P.Ila 980).

Il fabbricato principale è un edificio di 4 piani (seminterrato, terra, primo e secondo), costituito da tre unità immobiliari (F.6 P.Ile 976, 978, 981): una civile abitazione al piano terra contraddistinta dal civico 25, una civile abitazione al piano primo e secondo contraddistinta dal civico 23 lett.1, e una cantina/autorimessa al piano seminterrato.

L'immobile è stato costruito per fasi successive a partire dal 1980, e risulta oggi ancora in parte da completare soprattutto al piano seminterrato che si presenta allo stato grezzo.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato, tamponature in laterizio, finitura esterna con rivestimento in pietra faccia a vista, sistema di balconi esterni perimetrali in calcestruzzo e copertine in travertino, copertura in travicelli di cemento e pignatte e rivestimento in laterizio con aggetto di gronda a sbalzo su tutto il perimetro, sistema oscurante con persiane in legno, infissi esterni in legno con vetrocamera, infissi interni in legno tamburato, rivestimenti in gres, pavimenti

interni in gres su tutta la superficie ad eccezione delle camere da letto con pavimento in parquet, pavimenti esterni su balconi e resedi in cotto, porfido e lastre in ghiaia lavata.

A. UNITA'IMMOBILIARE AL PIANO TERRA RIALZATO (CIV 25)

L'accesso all'appartamento avviene da un portoncino affacciato su una loggia esterna, in quota con Vicolo del Geranio su cui apre il cancellino pedonale, e rialzata di un piano rispetto all'adiacente via del Palagio, con cui è collegata da una scala esterna che porta ad un secondo cancello pedonale inutilizzato.

Internamente troviamo l'ingresso che conduce ad un disimpegno di testa su cui aprono a destra la zona giorno costituita da soggiorno con camino e cucinotto, di fronte due porte riservate rispettivamente ad un bagno (dotato di lavandino, bidet, wc e vasca) e ad un ripostiglio, e a sinistra la zona notte, costituita da un secondo bagno (dotato di lavandino, bidet, wc e doccia) e da due camere matrimoniali che affacciano sul balcone laterale.

L'appartamento versa in normale stato di manutenzione e non presenta evidenti segni di degrado ad eccezione di una persiana rotta e di alcuni aloni di umidità diffusa, dovuti probabilmente ad una mancata corretta aerazione dei locali.

IMPIANTI:

Gli impianti dell'unità sembrano essere autonomi rispetto a quelli dell'appartamento al piano superiore.

Gli impianti visionati ad uso esclusivo sono:

- impianto di adduzione gas a partire dal gruppo di misura installato in apposita nicchia a comune per le due unità ricavata sulla porzione d'angolo della recinzione esterna in corrispondenza della confluenza fra le due vie pubbliche che delimitano la proprietà. L'impianto alimenta i fuochi della cucina e la caldaia murale. Durante il sopralluogo si è verificato che l'impianto è regolarmente allacciato;
- impianto termico per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia murale IMMERGAS EOLO MAIOR di tipo stagno, anno 2002, installata nel garage. La caldaia è dotata di libretto di impianto e risulta regolarmente mantenuta per l'anno 2025. L'impianto termico è di tipo termosingolo con radiatori in ghisa in ogni stanza non dotati di valvole termostatiche e termoarredo in acciaio nel bagno.
- impianto idrosanitario con dotazione completa nel bagno che prevede porcellane di media fattura. Il contatore di allacciamento idrico è posizionato nella medesima nicchia del contatore gas, ricavata nel muro di recinzione sul fronte strada;
- impianto elettrico funzionante con origine dal gruppo di misura dell'energia in bassa tensione monofase, posto nicchia a comune con l'unità al piano primo su recinzione esterna in prossimità dell'accesso pedonale all'edificio. In una seconda nicchia a fianco della fornitura è ubicato un centralino contenente una protezione generale di impianto di tipo magnetotermica differenziale 32A Id 300 mA selettivo ed una protezione di linea garage con

un differenziale puro da 30 mA. All'interno dell'unità l'impianto elettrico ha probabile origine da un secondo centralino posto nell'ingresso (primo angolo a sinistra entrando) e dotato di ulteriore protezione differenziale puro Id 30 mA sotto cui partono 3 linee: cucina, calore, luce. La cucina a sua volta è dotata di un ulteriore centralino con protezioni magnetotermiche dedicati alle utenze locali. Gli impianti interni sono di media fattura, distribuiti sottotraccia con frutti e placche bticino leaving. E' presente anche l'impianto telefonico. All'esame a vista gli impianti elettrici sono apparsi in buono stato di manutenzione ed adeguati alla norma tecnica. Si segnalano alcuni arrivi in parete in forassite, probabilmente posati per la predisposizione di punti luce.

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

B. UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO E SECONDO (CIV 23 lett.1)

L'accesso all'appartamento avviene da un ballatoio esterno collegato al resede del piano terra da una scala esterna aderente al fabbricato. Il ballatoio di ingresso a sua volta si collega con un balcone perimetrale su cui affacciano tutti i locali principali dell'immobile.

Sul locale di ingresso aprono la cucina, separata da questo da un tramezzo realizzato parzialmente in vetrocemento, e il soggiorno. Un disimpegno, su cui affacciano una scala interna che porta al secondo piano, collega la zona giorno alla zona notte in cui sono collocati un bagno (dotato di lavandino, bidet, wc e vasca), e due camere da letto matrimoniali di cui una dotata di un bagno interno (provvisto di lavandino, bidet, wc e doccia).

Al piano secondo troviamo la soffitta -non abitabile- in cui è stato realizzato un piccolo bagno abusivo attualmente non funzionante, dotato di lavandino wc e bidet. Il volume del sottotetto è frammentato da setti in muratura a sostegno della copertura che presenta all'intradosso travetti in CA e pignatte a vista, oltre 6 lucernai in legno.

L'appartamento versa in condizioni di manutenzione mediocri e non presenta evidenti segni di degrado ad eccezione di alcune infiltrazioni nella copertura e di alcuni aloni di umidità diffusa, dovuti probabilmente ad una mancata corretta aerazione dei locali.

IMPIANTI:

Gli impianti dell'unità sembrano essere autonomi rispetto a quelli dell'appartamento al piano inferiore.

Gli impianti visionati ad uso esclusivo sono:

- impianto di adduzione gas a partire dal gruppo di misura installato in apposita nicchia a comune per le due unità ricavata sulla porzione d'angolo della recinzione esterna in corrispondenza della confluenza fra le due vie pubbliche che delimitano la proprietà. L'impianto alimenta i fuochi della cucina e la caldaia murale. Durante il sopralluogo si è verificato che l'impianto è regolarmente allacciato;

- impianto termico per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia murale IMMERGAS EOLO MAIOR installata nel sottotetto con potenza termica ed anno di installazione probabilmente uguali a quella a servizio dell'appartamento sottostante. Secondo quanto asserito dall'occupante la caldaia non è dotata di libretto di impianto e non viene mantenuta né assoggettata ai controlli periodici. L'impianto termico è distribuito al solo piano sottostante con impianto a collettori e radiatori in ghisa in ogni stanza non dotati di valvole termostatiche. In ciascuno dei due bagni è presente un termoarredo in acciaio. Al piano sottotetto è infine presente uno split in pompa di calore che l'occupante ha dichiarato essere non funzionante.
- impianto idrosanitario con dotazione completa nei due bagni che prevede porcellane di media fattura. Il contatore di allacciamento idrico è posizionato nella medesima nicchia del contatore gas, ricavata nel muro di recinzione sul fronte strada. Al piano sottotetto è presente un lavabo ed è stato parzialmente realizzato un bagno non allacciato.
- impianto elettrico funzionante con origine dal gruppo di misura dell'energia in bassa tensione monofase, posto in nicchia a comune con l'unità al piano terra su recinzione esterna in prossimità dell'accesso pedonale all'edificio. In una seconda nicchia a fianco della fornitura è ubicato un centralino contenente una protezione generale di impianto di tipo magnetotermica differenziale 32A Id 300 mA selettivo ed una protezione di linea garage con un differenziale puro da 30 mA. All'interno dell'unità l'impianto elettrico ha probabile origine da un secondo centralino posto nell'ingresso (primo angolo a sinistra entrando) e dotato di ulteriore protezione differenziale puro Id 30 mA sotto cui partono 3 linee: cucina, e calore e luce separate per i piani primo e secondo. La cucina a sua volta è dotata di un ulteriore centralino con protezioni magnetotermiche dedicati alle utenze locali. Al piano dell'appartamento l'impianto elettrico è sottotraccia con placche e frutti Bticino Living e appare completo, di buona fattura e buono stato di conservazione. Al piano sottotetto l'impianto appare invece incompleto per la mancanza di posa dei corpi illuminanti sostituiti da portalampade e lampade E27 appese ai conduttori. Sono comunque presenti le placche ed i frutti di fattura più economica, sempre marca Bticino modello magic. Gli impianti speciali prevedono l'impianto telefonico, videocitofonico e quello radiotelevisivo con dispositivi di antenna posati nel sottotetto in corrispondenza del palo di antenna e distribuzione nell'appartamento.

Si precisa che, per quanto riguarda gli impianti esistenti sopra citati, l'occupante presente al momento del sopralluogo ha dichiarato di non disporre delle relative dichiarazioni di conformità.

C. UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO SEMINTERRATO

Il piano seminterrato, dedicato ad uso autorimessa, si sviluppa per tutta l'impronta del fabbricato ed è composto da due vani principali separati da un tramezzo con un'ampia apertura al centro, e da due locali minori ad uso cantina. Entrambe le autorimesse, affacciate l'una sul lato Via del Palagio e l'altra sul terreno tergo (P.lla 980), sono dotate di doppia apertura esterna, carrabile e pedonale.

L'accesso carrabile avviene dal cancello posto su Via del Palagio al n.c.25/A (P.Ila 980), sebbene l'autorimessa affacciandosi su via del Palagio non disponga degli adeguati spazi di manovra per consentire l'ingresso ai mezzi.

Attualmente tutto il piano si trova allo stato grezzo ed è quindi sprovvisto diintonaci e di pavimentazione. Gli infissi esterni sono realizzati in profili di ferro su cui sono state applicate tamponature di fortuna in materiale sintetico e pannelli di legno. Esternamente l'edificio è lambito dal nudo terreno, ad eccezione di piccole porzioni (dissestate), pavimentate con lastre in ghiaia lavata.

IMPIANTI:

I locali sembrano parzialmente serviti dagli impianti elettrici. Si segnala che, per quanto rilevato con gli esami a vista, i centralini di protezione dedicati alle due unità abitative prevedono ciascuno protezioni di linea specifiche denominate "luce garage" e "calore garage", facendo quindi presupporre l'esistenza di una separazione nella distribuzione fra i due impianti al piano seminterrato. Considerato lo stato osservato, che mostra una realizzazione parziale degli impianti interni e non esclude siano state compiute modifiche e manomissioni, si ritiene necessario procedere ad una verifica e lavori di completamento da parte di un ISTALLATORE qualificato prima del loro utilizzo in questa zona.

D. LOCALE DEPOSITO (P.Ila 975)

Il fabbricato, di modesta entità (circa 5 mq), risale a data incerta ed è costituito da un unico volume realizzato in pietra con tetto a capanna in laterizio. La porta di accesso in lamiera apre su un resede identificato dalla medesima particella, della superficie di circa 174 mq, sul quale insistono diverse superfetazioni realizzate abusivamente, costruite in struttura metallica leggera e parzialmente coperte con laminati sintetici. Il resede è collegato al terreno tergale che si trova a quota inferiore (P.Ila 980) tramite una scala esterna rivestita in porfido, addossata al muro di contenimento.

Nel complesso il manufatto versa in stato di manutenzione mediocre. L'intonaco del deposito è profondamente ammalorato e la pavimentazione esterna in cemento presenta crepe e fessurazioni.

E. APPEZZAMENTO DI TERRENO (P.Ila 980)

Il terreno identificato con la P.Ila 980, di superficie complessiva pari a **657 mq**, è attualmente utilizzato come giardino tergale a servizio del fabbricato principale, funzionale anche all'accesso carrabile all'autorimessa da Via del Palagio 25/A. Non presenta particolari caratteristiche. E' privo di pavimentazione, ad eccezione di un cordolo che delimita una porzione di giardino in cui vi sono alberi e piante, e dell'approdo della scala esterna che lo collega con il resede soprastante su cui insiste la particella 975.

7.2.1 SUPERFICIE CONVENZIONALE DEL LOTTO 1

La superficie convenzionale del fabbricato sopra descritto ammonta a complessivi 400 mq, calcolati secondo le istruzioni dell'Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili, come descritto nella seguente tabella:

LOCALE		SUP utile	SUP lorda	Coeff. RID	SUP. Comm
A) Appartamento al piano terra					
Vani principali e accessori diretti		85,00	93,50	100%	93,50
1	Ingresso	7,83			
2	Cucinotto	7,92			
3	Pranzo/soggiorno	17,05			
4	Disimpegno zona giorno	2,64			
5	Ripostiglio	3,04			
6	Bagno 1	5,81			
7	Disimpegno zona notte	2,28			
8	Bagno 2	4,81			
9	Camera 1	15,52			
10	Camera 2	18,10			
Pertinenze esclusive di ornamento con accesso diretto dai locali principali		42,44	42,44	30%	12,73
11	Loggia di ingresso	14,48			
12	Balcone	27,96			
Pertinenze esclusive di ornamento: superfici scoperte		57,70	57,70	10%	5,77
13	Scala esterna su via del Palagio	5,50			
14	Resede su vicolo del Geranio	37,20			
15	Porzioni di terreno esterne	15,00			
SUPERFICIE CONVENZIONALE APPARTAMENTO PIANO TERRA					106,23
B) Appartamento al piano primo e secondo					
Vani principali e accessori diretti		82,49	90,74	100%	90,74
1	Ingresso	4,26			
2	Cucinotto	9,28			
3	Pranzo/soggiorno	17,22			
4	Disimpegno zona giorno	2,70			
5	Ripostiglio	3,75			
7	Disimpegno zona notte	2,80			
6	Bagno 1	5,20			
8	Camera 1	15,20			
9	Camera 2	17,79			
10	Bagno 2	4,30			
Pertinenze esclusive accessorie con accesso diretto dai locali principali		83,44	83,44	50%	41,72
11	Soffitta (porzione con h>1,5)	75,00			
12	Scala interna	8,44			
Pertinenze esclusive di ornamento con accesso diretto dai locali principali		41,69	41,69	30%	12,51
13	Balcone frontale	22,07			
14	Balcone tergale	19,62			
Pertinenze esclusive di ornamento: superfici scoperte		9,50	9,50	10%	0,95
15	Scala di accesso esterna	5,00			

16	Resede su vicolo del Geranio	4,50			
SUPERFICIE CONVENZIONALE APPARTAMENTO PIANO 1 E 2					145,92
C) Autorimessa					
Pertinenze esclusive accessorie con accesso indiretto		122,95	122,95	50%	61,47
1	Autorimessa locale 1	70,14			
2	Autorimessa locale 2	32,34			
3	Cantina 1	8,69			
4	Cantina2	11,78			
SUPERFICIE CONVENZIONALE AUTORIMESSA					61,47
D) Locale deposito (Part 975)					
Pertinenze esclusive accessorie con accesso indiretto		5,00	5,00	50%	2,50
1	Locale deposito	5,00			
Pertinenze esclusive di ornamento: superfici scoperte		174,00	174,00	10%	17,40
1	Resede	174,00			
SUPERFICIE CONVENZIONALE DEPOSITO					19,90
E) Terreno tergale (Part 980)					
Pertinenze esclusive di ornamento: superfici scoperte		657,00	657,00	10%	65,70
1	Giardino tergale p.lla 980	657,00			
SUPERFICIE CONVENZIONALE DEPOSITO					65,70
TOT MQ					399,22
TOT ARROTONDATO MQ					400,00

7.3 LOTTO 2: APPEZZAMENTO DI TERRENO (F.6 P.lla 668)

Il terreno identificato con la P.lla 668, di superficie complessiva pari a **670 mq**, è attualmente incolto e risulta occupato lungo il confine ovest da un manufatto abusivo di superficie pari a circa 60 mq, costruito in struttura metallica leggera e pannelli sandwich, adibito in parte a rimessa ed in parte a pollaio.

7.4 LOTTO 3: UNITA' SITA IN VIA CINTELLI (F.6 P.lla 498)

Il bene, identificato al NCT F.6 P.lla 498, corrisponde a una porzione della strada pubblica comunale nominata Via Cintelli, situata a non molta distanza da via del Palagio (vedi precedente punto 5.3.5)

8 CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

8.1 LOTTO 1 (F.6 P.lle 976, 978, 981, 977,979, 975 e 980)

La storia urbanistica dei beni afferenti il lotto 1, risulta coerente con gli strumenti urbanistici - pregressi e vigenti – adottati dal Comune di Vaiano, con le seguenti precisazioni:

- lo stato reale del fabbricato presenta lievi difformità esecutive rispetto all'ultimo titolo depositato, (Pratica n. 2004/36 – Prot 1383 del 14/02/2004, Variante art.39 L.R. 52/99 alla CE 14/01 pratica 7/00), che rientrano nelle tolleranze di cui al comma1-bis, art. 34-bis del D.P.R. 380/2001;
- il locale ad uso deposito identificato alla P.lla 975 risale a data incerta ante '67, e presenta sull'appezzamento circostante alcuni manufatti non autorizzati in struttura metallica leggera e copertura in lamiera e materiale sintetico, che necessitano di essere smantellati.

8.2 LOTTO 2: APPEZZAMENTO DI TERRENO (F.6 P.la 668)

Il terreno, attualmente incolto, risulta occupato abusivamente da una struttura realizzata in materiali misti, ad uso in parte a rimessa ed in parte a deposito, della superficie pari a circa 60 mq, che necessita di essere smantellata.

8.3 LOTTO 3: APPEZZAMENTO DI TERRENO (F.6 P.la 668)

Per questo lotto non è valutabile la conformità (vedi punto 5.3.5).

9 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

9.1 VINCOLI DI PREGIO E DI CONTESTO

A fare data dal 13/12/2023 sulle aree oggetto di richiesta sono entrate in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R. 65/2014, per l'adozione, con DCC n.33 del 30/11/2023, del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Vaiano, Vernio e Cantagallo, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 65/2014.

I beni ricadono in zona ANPIL Monteferrato.

I beni ricadono in area a Vincolo Idrogeologico (R.D.L. n. 3267/1923).

9.2 VINCOLI CONDOMINIALI

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

9.3 DIRITTI DEMANIALI E DI USO CIVICO

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

9.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ELIMINABILI DALLA PROCEDURA

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

ISCRIZIONE NN. 10211/2020 del 24/09/2009

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 19/09/2009 Numero di repertorio

2697 emesso da TRIBUNALE DI PISTOIA Sede PISTOIA .

- a favore di BANCA DI PISTOIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA Sede PISTOIA Codice fiscale 00513860478 (Domicilio ipotecario eletto AVV.TO STIGNANI R. VIA CAVOUR 6 PISTOIA),
contro
- capitale € 61.590,17 Totale € 85.000,00
- Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 171 Particella 668, Vaiano Foglio 6 Particella 180, Vaiano Foglio 6 Particella 185, Vaiano Foglio 6 Particella 181, Prato Foglio 65 Particella 257 Sub, 7, Vaiano Foglio 6 Particella 184

ISCRIZIONE NN. 11257/2306 del 28/10/2009

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 07/10/2009 Numero di repertorio 2429/2009 emesso da TRIBUNALE DI PRATO Sede PRATO

- a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOC.COOP. Sede AREZZO Codice fiscale 00367210515 (Domicilio ipotecario eletto VIA FERRUCCI 203/C PRATO C/O AVV. PICA ALFIERI),
contro

- capitale € 77.314,47 Totale € 100.000,00
- Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 171 Particella 668, Vaiano Foglio 6 Particella 180

ISCRIZIONE NN. 10157/2162 del 28/09/2010

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 15/02/2010 Numero di repertorio 306/2010 emesso da TRIBUNALE Sede PRATO

- a favore di LAVABIANCO 2000 S.R.L. Sede VAIANO (PO) Codice fiscale 00309520971 (Domicilio ipotecario eletto PRATO VIA TORELLI 57 C/O AVV. A. VALENTINI),

- capitale 8.664,90 Totale C 14.000,00
- Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 981 Sub. 1 Particella 981 Sub. 2 Particella 981 Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 668 Particella 980, Vaiano Foglio 6 Particella 976 Sub. 1 Particella 976 Sub. 2 Particella 976 Sub. 3

TRASCRIZIONE NN. 111/81 del 04/01/2011

nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/11/2010 Numero di repertorio 5552/2010 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede PRATO

- a favore di LAVABIANCO 2000 SRL Sede VAIANO (PO) Codice fiscale 00309520971
- contro

- Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 981 Sub. 1 Particella 981 Sub. 2 Particella 981 Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 668 Particella 980, Vaiano Foglio 6 Particella 976 Sub. 1 Particella 976 Sub. 2 Particella 976 Sub. 3

TRASCRIZIONE NN. 4102/2750 del 14/05/2013

DOMANDA GIUDIZIALE nascente da DIVISIONE GIUDIZIALE del 17/04/2013 Numero di repertorio O emesso da TRIBUNALE DI PRATO Sede PRATO

A favore di

- contro

- Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 976 Sub. 1 Particella 976 Sub. 2 Particella 976 Sub. 3 Particella 981 Sub. 1 Particella 981 Sub. 2 Particella 981 Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 668 Particella 980

TRASCRIZIONE NN. 6242/4241 del 12/07/2013

nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/04/2013 Numero di repertorio 1134 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede PRATO

- A favore di BLUE FACTOR S.P.A. Sede ORBETELLO (GR) Codice fiscale 01426870539
contro

- Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 981 Sub. 1 Particella 981 Sub. 2 Particella 981 Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 975 Particella 976 Sub. 1 Particella 976 Sub. 2 Particella 976 Sub. 3

TRASCRIZIONE NN. 1693/1151 del 27/02/2015

nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/02/2015 Numero di repertorio 5208/2015 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO Sede PRATO

- A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede PRATO Codice fiscale 00884060526
contro

- Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 981 Sub. 1 Particella 981 Sub. 2 Particella 981 Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 668 Particella 980, Vaiano Foglio 6 Particella 975 Particella 976 Sub. 2 Particella 976 Sub. 3 Particella 976 Sub. 500, Vaiano Foglio 6 Particella 184 Particella 978 Sub. 1 Particella 978 Sub. 2 Particella 978 Sub. 3

TRASCRIZIONE NN. 5852/4133 del 21/05/2025

nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/03/2025 Numero di repertorio 1092 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PRATO Sede PRATO

- A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: SIENA NPL 2018 S.R.L. VIA CURTATONE N.3 ROMA),
• contro

- Grava su Vaiano Foglio 6 Particella 981 Sub. 1 Particella 981 Sub. 2 Particella 981 Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 668 Particella 980, Vaiano Foglio 6 Particella 975 Particella 976 Sub. 2 Particella 976 Sub. 3 Particella 976 Sub. 500, Vaiano Foglio 6 Particella 978 Sub. 1 Particella 978 Sub. 2 Particella 978 Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 498 Particella 977 Particella 979

Dall'analisi effettuata al successivo punto 12, risulta che il canone di affitto applicato in forza del contratto ultranovennale in essere non è congruo rispetto agli attuali valori di mercato e può essere considerato vile e non opponibile all'aggiudicatario. Per quanto sopra, su disposizione dell'Ill.mo Giudice, potrà essere cancellata anche la seguente trascrizione:

TRASCRIZIONE NN 12509/8591 del 15/10/2019

LOCAZIONE ULTRANOVENNALE Numero di repertorio 118942/33087 Notaio GALDO GENNARO Sede PRATO

- a favore di ,
- la quota pari a 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Vaiano Foglio 6 Particella 975 Particella 976 Sub. 3 Particella 976 Sub. 2 Particella 976 Sub. 500
- la quota pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Vaiano Foglio 6 Particella 981 Sub. 1 Particella 981 Sub. 2 Particella 981 Sub. 3, Vaiano Foglio 6 Particella 668 Particella 980
- contro

9.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA

Non sono presenti vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

9.6 DIFFORMITA' URBANISTICHE EDILIZIE E CATASTALI

FABBRICATO PRINCIPALE

Lo stato reale del fabbricato principale, per quanto sopra illustrato, corrisponde allo stato legittimato urbanisticamente a meno delle lievi discrepanze che rientrano nelle tolleranze di cui al comma 1-bis, art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

La documentazione catastale presente in atti è aggiornata e coerente con lo stato dei luoghi e le lievi difformità rilevate non incidono sullo stato, sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e della classe e non richiedono pertanto aggiornamenti ai sensi della Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate.

PARTICELLE 975 e 668

Per le superfetazioni realizzate sulle Particelle 975 e 668, consistenti in tettoie e baracche ad uso accessorio, se ne prevede lo smantellamento con il ripristino dei luoghi a carico della procedura, secondo quanto descritto al successivo paragrafo 15.2.

Su tutto il compendio pignorato non si rilevano difformità edilizie tali da compromettere la commerciabilità dei beni.

10 INDIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILIARI

Dagli atti di provenienza risulta che il diritto di piena proprietà dei beni pignorati oggi ricade interamente sui soggetti esecutati, ciascuno per la quota parte individuata al precedente paragrafo 2.2.

Si è proceduto pertanto alla suddivisione del compendio nei tre lotti descritti al precedente paragrafo 4 e alla stima dei soli lotti 1 e 2, (essendo il lotto 3 occupato da una pubblica via da oltre cinquanta anni), di cui viene messo in vendita il pieno diritto di proprietà.

11 OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Allo stato attuale l'immobile è occupato dai debitori

che abitano l'appartamento al piano terreno, e dalla

moglie di

, che occupa

l'appartamento al piano primo e secondo insieme al figlio maggiorenne.

Dall'esame della documentazione acquisita, risulta in essere il contratto di locazione ultranovennale, trascritto nei pubblici registri immobiliari di Prato ai nn.12909/8591 a favore di contro (coniugati in regime di separazione dei beni), e registrato presso l'Agenzia delle Entrate ai nn. 2019_TZ6_1T_12995, come attestato dalla stessa Agenzia con PEC di rettifica prot. uscita 59280/2025. (ALLEGATO 10).

Risulta essere locata la quota pervenuta al concedente con Decreto di trasferimento del tribunale di Prato in data 27 giugno 2000 RF 2005 cron. 1815 Rep 1478, in particolare:

Unità catastali locate per la quota di 1/4 I a favore di e contro				
n.	F	P	S	CAT
01	6	981	1	C6
02	6	981	2	A2
03	6	981	3	A2
04	6	668	terreno	
05	6	980	terreno	
Unità catastali locate per la quota di 1/6 II a favore di e contro				
n.	F	P	S	CAT
06	6	976	2	A2
07	6	976	3	A2
08	6	976	500	C6
09	6	975	-	C2

Il contratto è stipulato per la durata di 20 anni dal 15 ottobre 2019 al 15 ottobre 2039.

Il contratto risulta trascritto prima del pignoramento.

Si precisa che le parti locate rappresentano una porzione delle più ampie unità indivise.

Si segnala altresì che tra le porzioni locate sono esclusi i subalterni su cui attualmente insiste l'ingresso alle unità immobiliari dei piani terra e primo.

12 CONGRUITA DEL CANONE DI AFFITTO O CANONE VILE

Il canone di affitto stabilito all'art.2 del contratto sopra menzionato, registrato ai nn. 2019_TZ6_1T_12995, ammonta a € 1.440,00 annui, da adeguarsi a partire dal secondo anno di una percentuale pari al 75% dell'ISTAT.

L'importo attuale del canone, rivalutato dall'anno successivo alla registrazione fino al 2025, è pari a € 1.646,28 annui.

Al fine di valutarne la congruità è necessario verificare che il suo ammontare non sia inferiore per oltre un terzo al giusto canone di mercato.

Dalle ricerche effettuate si evince che il canone mensile applicato in zona per immobili analoghi a quello in esame ammonta a circa 4,8€/mq, mentre il valore medio desunto dal borsino immobiliare è pari a 5,14 euro. Si prende quindi come valore di riferimento un prezzo di **5 €/mq** mensili.

L'oggetto locato consiste nella quota parte di 5/12 ($1/4 + 1/6$), pari al 41%, dei beni indivisi costituenti il lotto 1 (due appartamenti, autorimessa, deposito identificato alla p.lla 975 e terreno identificato alla p.lla 980) e nella quota parte di 1/4, pari al 25%, del lotto 2 (p.lla 668).

Si precisa che ai fini della valutazione, il valore di affitto per 1/4 della p.lla agricola 668 è irrilevante.

L'applicazione del valore unitario del canone di mercato all'intera superficie convenzionale locata, pari a circa 164 mq, ammonta a € 820,00 mensili ($=164 \text{ mq} \times 5\text{€/mq}$), pari a € 9.840 annui.

Poiché il bene locato costituisce una porzione di un più ampio bene indiviso di cui il locatario non ha l'esclusivo godimento -seppur senza limitazioni d'uso-, al fine di stimare il giusto canone di mercato si ritiene di decurtare il valore del canone ricavato al precedente punto del 30%, ottenendo così un giusto canone di € 6.888,00 annui.

Per valutare l'eventuale viltà del canone applicato, si procede quindi a confrontarlo con i due terzi del valore del canone di mercato, pari a € 4.592,00 annui:

Canone attuale rivalutato		2/3 del prezzo di mercato
€ 1.646,28 annui	<	€ 4.592,00 annui

Per quanto sopra, stante le caratteristiche del bene pignorato, le attuali quotazioni di mercato per le locazioni e le particolari condizioni d'uso, si valuta che il canone applicato possa essere considerato inadeguato rispetto al reale valore del bene locato.

Si rimette pertanto all'Ill.mo Giudice la valutazione in merito all'inopponibilità della locazione all'aggiudicatario.

Si evidenzia che allo stato attuale non vi è promiscuità nell'occupazione dei due appartamenti perché il locatario occupa, di fatto, l'unità al piano primo e secondo e non quella al piano terra, occupata dall'esecutata . Gli annessi e le pertinenze sono invece utilizzati promiscuamente da entrambe le parti.

Si segnala infine che, da un punto di vista formale, non sono incluse nella locazione le porzioni di fabbricato deputate all'ingresso ai due appartamenti del piano terra rialzato e del piano primo corrispondenti alla p.lla 978 sub 2 e alla p.lla 978 sub 3.

13 OCCUPAZIONE DEI BENI DA PARTE DEL CONIUGE

Al momento del sopralluogo, come risulta dal certificato di stato civile dei soggetti interessati (Allegato 13), il debitore è regolarmente coniugato con . Non vi sono pertanto provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

14 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dal contratto di locazione ultranovennale si evince che l'immobile è provvisto di attestato di prestazione energetica redatto dal tecnico geometra Alberto Pantalei in data 28 settembre 2019 e protocollato alla Regione Toscana in pari data ID numero 79668.

15 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

15.1 CRITERI DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

La valutazione effettuata è riferita alla data attuale.

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

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

Il **VALORE BASE D'ASTA** è quindi dato dal Valore Venale decurtato come indicato sopra, e svalutato di una giusta percentuale, ricompresa tra il 10% e il 40% del valore complessivo,

scegliendo il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano gli immobili in esame.

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

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

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

1. *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*

Al primo semestre 2025, per le abitazioni di tipo civile ubicate in località Schignano nel Comune di Vaiano, e caratterizzate da uno stato conservativo normale, l'osservatorio indica un prezzo di vendita tra 1.250 €/mq e 1.650 €/mq.

2. *Borsino Immobiliare*

Alla data attuale le quotazioni del Borsino Immobiliare per abitazioni di fascia media in località Schignano nel Comune di Vaiano, variano tra i 1.323 €/mq e i 1.727,00 €/mq.

3. *Agenzie immobiliari operanti sul territorio*

Dalla ricerca effettuata sui principali siti di compravendita immobiliare si riscontra un prezzo medio che si aggira tra i 1.200 €/mq e i 1.800 €/mq per abitazioni di tipo civile di dimensioni e caratteristiche simili alle unità in oggetto.

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

LOTTO1: più probabile valore medio unitario di mercato 1.250 €/mq

Per quanto riguarda il terreno alla particella 668 (lotto 2), attualmente incolto, esso è interessato da una destinazione urbanistica prevalente a Parcheggi, in parte ad aree verdi (Vs.1 - Aree aperte di uso pubblico - aree verdi per lo sport - area con prescrizioni specifiche) e in parte residuale ad aree per la residenza (R3a-Aree della residenza con tessuto di formazione recente prevalentemente saturo).

Il più probabile valore medio unitario è stato calcolato sulla base delle seguenti considerazioni:

- per l'attuazione dello strumento urbanistico che prevede per l'area in esame una vocazione prevalentemente pubblica, è ipotizzabile che il Comune possa provvedere direttamente alla sua acquisizione e trasformazione;

- il terreno non beneficia ad oggi di una capacità edificatoria reale, pertanto, nel caso di un eventuale esproprio, ai fini dell'indennizzo sarebbero applicati i valori agricoli medi (VAM);
- il lotto è dotato di buone caratteristiche fisiche, è adiacente alla strada pubblica, ai servizi ed è prossimo al nucleo storico del borgo;
- il valore agricolo medio per terreni a destinazione Uliveto-Vigneto in località Vaiano al 2025 è pari a circa 2,1 €/mq
- il valore di mercato dei terreni agricoli nella provincia di Vaiano varia sensibilmente in funzione del tipo di coltura presente, della posizione geografica e delle specifiche caratteristiche del sito; dalle ricerche effettuate non sono stati trovati beni con caratteristiche analoghe a quello in esame, tuttavia sono stati esaminati i prezzi di vendita di vari annunci sui principali siti del mercato immobiliare con prezzi unitari per terreni agricoli che variano dai 0,5 €/mq a oltre 10€/mq, con valori disomogenei ma –tendenzialmente- inversamente proporzionali all'estensione del bene.

Per tutto quanto sopra espresso, stante la collocazione della particella in zona urbana prevalentemente satura che risulta essere comunque appetibile e considerando che una stima esclusivamente analitica, per quanto di difficile applicazione, porterebbe a valori che svalutano il bene, si stabilisce il seguente valore unitario:

LOTTO2: più probabile valore medio unitario di mercato **20 €/mq**

15.2 FATTORI CHE INFLUISCONO SUL VALORE DI MERCATO

A. REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Lotto1:

Al fine di ripristinare la conformità sotto il profilo edilizio-urbanistico l'acquirente dovrà procedere alla rimozione delle tettoie insistenti sulla p.lla 975 e 668, e alla rimozione dei sanitari nel sottotetto. Il valore di questa operazione è calcolato considerando il lavoro di due operai per 7 giorni lavorativi, oltre al costo di conferimento a discarica dei materiali di risulta e a piccoli ripristini; il tutto per un ammontare complessivo di € 4.000,00.

Lotto2:

Al fine di ripristinare la conformità sotto il profilo edilizio-urbanistico l'acquirente dovrà procedere alla rimozione della baracca insistente sulla p.lla 668. Il valore di questa operazione è calcolato considerando il lavoro di due operai per 3 giorni lavorativi, oltre al costo di conferimento a discarica dei materiali di risulta e a piccoli ripristini; il tutto per un ammontare complessivo di € 1.800,00.

Il tutto per complessivi € 5.800,00.

B. RIPRISTINI EDILI ED ADEGUAMENTO IMPIANTISTICO

Lotto1:

Sebbene il fabbricato versi in normali condizioni d'uso e manutenzione, e non presenti particolari segni di degrado ad eccezione di alcune tracce di umidità diffusa, si rileva che:

- La persiana in legno della cucina dell'unità del piano terreno deve essere sostituita (€1.300,00 compresa mano d'opera);
- L'intero piano seminterrato adibito ad autorimessa è allo stato grezzo e necessita pertanto di essere ultimato con idonea pavimentazione, intonacatura e imbiancatura di pareti e soffitti, nonché sostituzione di tutti gli attuali sistemi di chiusura con idonei serramenti esterni (n. 2 portoncini pedonali, n. 2 portoni carrabili, 1 finestra), (€18.000,00 compresa mano d'opera);
- Deve essere completata la pavimentazione esterna sul giardino tergale, quantomeno per consentire un adeguato accesso carrabile dalla strada alle autorimesse, superficie calcolata in approssimativi 60 mq (€2.500,00 compresa mano d'opera);
- Devono essere installate le valvole termostatiche sui radiatori delle due unità immobiliari (€1.300,00)
- Deve essere eseguita una verifica degli impianti elettrici e termici nella soffitta e nell'autorimessa (€1.200,00).

Il tutto pe complessivi € 24.300.

C. ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA

Lotto1 e 2:

Non sono presenti oneri giuridici non eliminabili dalla procedura. Vedi successivo punto F).

D. SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Lotto1:

Non sono presenti spese condominiali in quanto non è costituito condominio.

Lotto2:

Non applicabile.

E. ALTRI ONERI O SPESE

Non presenti.

F. STATO OCCUPATIVO

Lotto1 e 2:

I beni risultano occupati in forza del contratto di affitto ultranovennale, registrato ai nn. 2019_TZ6_1T_12995 e trascritto ai nn 12509/8591 del 15/10/2019 dei pubblici registri di Prato Dall'analisi svolta al precedente punto 12 è emerso che il canone applicato può essere considerato vile, e quindi inopponibile all'aggiudicatario.

G. GARANZIA PER VIZI OCCULTI

Si stabilisce una detrazione a copertura di eventuali vizi occulti pari al 10% del valore dell'immobile.

16 STIMA ECONOMICA DEI LOTTI

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

16.1 LOTTO 1

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

LOTTO 1	
Parametro usato	superficie convenzionale (mq)
Costo unitario medio €/mq	€ 1 250,00
Consistenza mq	400,00
VALORE VENALE	€ 500 000,00
A DETRARRE	
Regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 4 000,00
Ripristino e adeguamento edile ed impiantistico	-€ 24 300,00
Oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
Spese condominiali insolute	€ 0,00
TOT	€ 479 700,00
Stato di occupativo	-
Garanzia per eventuali vizi occulti	-10%
VALORE A BASE D'ASTA	€ 431 730,00
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO	€ 432 000,00

16.1.1 Valore venale del Lotto1:

Il valore venale dell'intera quota di proprietà del **LOTTO 1** e più precisamente del fabbricato ad uso residenziale costituito da tre unità immobiliari di cui due destinate a civile abitazione e una ad autorimessa e corredato da un ampio giardino tergale, e da una pertinenza esterna di 175 mq su cui insiste un piccolo deposito, sito in via del Palagio in località Schignano nel Comune di Vaiano, e distinto al NCEU del Comune di Vaiano Foglio 6 P.Illa 976 Sub. 500 Sub 2 e Sub 3; P.Illa 978 Sub 1, Sub 2 e Sub 3; P.Illa 981 Sub 1, Sub 2 e Sub 3; P.Illa 975 e NCT del Comune di Vaiano Fg.6 P.Ile 977,979 e 980 è stato determinato in

€ 500.000,00 (cinquecentomila/00)

16.1.2 Valore a base d'asta del Lotto1:

Il valore a base d'asta dell'intera quota di proprietà del **LOTTO 1** e più precisamente del fabbricato ad uso residenziale costituito da tre unità immobiliari di cui due destinate a civile abitazione e una ad autorimessa e corredato da un ampio giardino tergale, e da una pertinenza esterna di 175 mq su cui insiste un piccolo deposito, sito in via del Palagio in località Schignano nel Comune di Vaiano, e distinto al NCEU del Comune di Vaiano Foglio 6 P.Illa 976 Sub. 500 Sub 2 e Sub 3; P.Illa 978 Sub 1, Sub 2 e Sub 3; P.Illa 981 Sub 1, Sub 2 e Sub 3; P.Illa 975 e NCT del Comune di Vaiano Fg.6 P.Ile 977,979 e 980 è stato determinato in

€ 432.000,00 (quattrocentotrentaduemila/00)

N.B. Il compendio sarà messo all'asta così come pervenuto e posseduto nello stato di diritto dagli esecutati
 , per il diritto di piena proprietà dell'intera quota e con tutte le servitù e dipendenze eventualmente esistenti.

16.2 LOTTO 2

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

LOTTO 2	
Parametro usato	superficie reale (mq)
Costo unitario medio €/mq	€ 20,00
Consistenza mq	670,00
VALORE VENALE	€ 13 400,00
A DETRARRE	
Regolarizzazione urbanistica e catastale	-€ 1 800,00
Ripristino e adeguamento edile ed impiantistico	€ 0,00
Oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
Spese condominiali insolute	€ 0,00
TOT	€ 11 600,00
Stato di occupativo	-
Garanzia per eventuali vizi occulti	-2%
VALORE A BASE D'ASTA	€ 11 368,00
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO	€ 11 400,00

16.2.1 Valore venale del Lotto2:

Il valore venale dell'intera quota di proprietà del **LOTTO 2** e più precisamente dell'appezzamento di terreno pianeggiante di superficie pari a 670 mq, sito in Via del Palagio e distinto al NCT del Comune di Vaiano Fg.6 P.Illa 668, è stato determinato in

€ 13.400,00 (tredicimilaquattrocento/00).

16.2.2 Valore a base d'asta del Lotto2:

Il valore a base d'asta dell'intera quota di proprietà del **LOTTO 2** e più precisamente dell'appezzamento di terreno pianeggiante di superficie pari a 670 mq, sito in Via del Palagio e distinto al NCT del Comune di Vaiano Fg.6 P.Illa 668, è stato determinato in è stato determinato in

€ 11.400,00 (undicimilaquattrocento/00)

N.B. Il compendio sarà messo all'asta così come pervenuto e posseduto nello stato di diritto dagli esecutati
 per il diritto di piena proprietà dell'intera quota e con tutte le servitù e dipendenze eventualmente esistenti.

17 ALLEGATI

01. Documentazione fotografica
02. Mappa catastale
03. Planimetrie catastali
04. Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni
05. Visure catastali
06. Certificato di Destinazione Urbanistica
07. Ispezione ipotecaria attuale
08. Ultimi titoli edilizi
09. Attestazione dell'Agenzia delle Entrate sulle locazioni
10. Contratto di locazione
11. Atti di provenienza
12. Certificati contestuali e stato civile
13. Ricevute delle comunicazioni
14. Assegnazione numeri Civici
15. Comunicazione del Comune di Vaiano su particella 498