TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 78/2025

G.E. Dott. ENRICO CAPANNA

Contro

XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

promossa da:

XXXXX

(Procedente con l'Avv. Lisabetta Buiani e Maria Vittoria Morseli)

Creditori intervenuti:

XXXXXXXX

(Intervenuta con l'Avv. Luca Zanasi)



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

Firmato Da: MARTINA BRANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 108b4a6f12e7c7ff37a172695a14ef06

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

*

INDICE DELLA CONSULENZA TECNICA

INCARICO 3

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO 3

RISPOSTA 1° QUESITO – Completezza documentazione 4

RISPOSTA 2° QUESITO – Certificati debitore / atti provenienza 4

RISPOSTA 3° QUESITO – ispezioni ipotecarie 4

RISPOSTA 4° QUESITO – dati catastali 7

RISPOSTA 5° QUESITO – conformità atto di pignoramento 7

RISPOSTA 6° QUESITO - descrizione bene pignorato 8

RISPOSTA 7° QUESITO – conformità catastale 11

RISPOSTA 8° QUESITO – strumento urbanistico comunale 12

RISPOSTA 9° QUESITO – conformità urbanistica 12

RISPOSTA 10° QUESITO - APE 14

RISPOSTA 11° QUESITO – Formazione lotti 14

RISPOSTA 12° QUESITO – Giudizio divisibilità 15

RISPOSTA 13° QUESITO – Stato occupazionale immobile 15

RISPOSTA 14° QUESITO - Vincoli 15

RISPOSTA 15° QUESITO – vincoli o oneri di natura condominiale 17

RISPOSTA 16° QUESITO – diritti demaniali o usi civici 17

RISPOSTA 17° QUESITO – determinazione valore 17

SUPERFICIE COMMERCIALE 18

STIMA IMMOBILE 19

ALLEGATI: 21

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

Firmato Da: MARTINA BRANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 108b4a6f12e7c7ff37a172695a14ef06

INCARICO

La sottoscritta Geometra Martina Branchetti, nata a Prato il 27/11/1988 (C.f. BRN MTN 88S67 G999N), libera professionista con studio in Poggio a Caiano (PO), Via le Torri n.54, nominata con provvedimento del 06.11.2025 notificato in data 07.11.2025, ha prestato giuramento in qualità di Perito Stimatore per rispondere ai quesiti di seguito riportati.

*

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Il C.T.U., previa lettera inviata tramite pec in data 25/11/2025, ha effettuato il sopralluogo in data 19/12/2025 ore 11.00, presso le unità pignorate ubicate in Prato (PO), Via Pomeria n°1/E, al quale non era presente nessuno dei detentori e/o debitori a consentire l'accesso.

Durante detto sopralluogo, erano presenti, oltre al sottoscritto CTU, il custode giudiziario e il sig. XXXXX XXXXX in qualità di legale rappresentante della ditta "XXXXX XXXXX".

Le operazioni sono poi continuate con indagini ipotecarie presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Prato – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato), indagini urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prato, indagini catastali presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Prato – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati del Comune di Prato, indagini di mercato per compere e vendite di beni similari e così il tutto come di seguito riferirà.

*

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

Firmato Da: MARTINA BRANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 108b4a6f12e7c7ff37a172695a14ef06

RISPOSTA 1° QUESITO – Completezza documentazione

La documentazione di cui all'art.567, 2°comma c.p.c., risulta completa.

*

RISPOSTA 2° QUESITO – Certificati debitore / atti provenienza

E' stato acquisito il certificato di stato civile dell'esecutato e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Da tali certificati risulta che il Sig. XXXXX XXXXX è nato a XXXX il giorno XXXX, è residente in Comune di XXXXXX e risulta di stato libero.

Il sottoscritto Perito Stimatore ha provveduto ad acquisire gli atti di provenienza che si allegano alla presente. Più precisamente:

Gli immobili oggetto di stima, siti in Comune di Prato, via Pomeria n°1, censiti al Catasto Fabbricati di Prato al Foglio 63 particella 4 sub. 507 e 510 (ex 508 – 506 – 503 e 504), risultano intestati alla XXXXX XXXXX XXXXX per l'intera quota di piena, a seguito di atto di divisione con la società XXXX., ai rogiti del Notaio Francesco D'Ambrosi, in data 16/10/2001 Rep. n. 18453 raccolta 5747, trascritto a Prato il 19/10/2001 registro particolare n°6918.

Precedentemente la XXXXX XXXXX XXXXX per la quota di 55/100 di proprietà e la XXXX per la quota di 45/100 di proprietà, diventavano proprietari degli immobili oggetto di stima a seguito di decreto di trasferimento del 01/02/2001 repertorio n°313, trascritto a Prato in data 28/02/2001 registro particolare n°1395.

*

RISPOSTA 3° QUESITO – ispezioni ipotecarie

Dai documenti in atti risulta il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

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

Firmato Da: MARTINA BRANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 108b4a6f12e7c7ff37a172695a14ef06

TRASCRIZIONI:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** trascritto ai nn. 2977/4696 del 24/04/2017. a favore: UBI BANCA S.P.A. con sede Bergamo (BG) cf 03053920165, contro XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX. cf XXXX.

  Titolo: verbale di pignoramento notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Prato in data 01/03/2017 Rep.n. 591.

  Grava: l`intera quota di piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di PRATO (PO) a:

  - **Foglio 63 p.lla 4 sub 504**
  - **Foglio 63 p.lla 4 sub 503**

  *

- **ORDINANZA DI SEQUSTRO CONSERVATIVO** trascritto ai nn. 6853/9480 del 02/09/2024 a favore: XXXX nata a XXXX il XXXX cf XXXX, contro XXXXX XXXXX XXXXX cf XXXXX.

  Titolo: ordinanza di sequestro conservativo notificato da Tribunale di Prato in data 12/08/2024 Rep.n. 46.

  Grava: l`intera quota di piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di PRATO (PO) a:

  - **Foglio 63 p.lla 4 sub 510**
  - **Foglio 63 p.lla 4 sub 507**

  - Annotazione n°541 del 06/06/2025 (sentenza condanna esecutiva)

  *

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** trascritto ai nn. 8785/12569 del 28/10/2025. a favore: **XXXX** nata a XXX cf XXXX, contro XXXXX. con cf XXXX.

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

Firmato Da: MARTINA BRANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 108b4a6f12e7c7ff37a172695a14ef06

Titolo: verbale di pignoramento notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Prato in data 10/10/2025 Rep.n. 411.

Grava: l`intera quota di piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di PRATO (PO) a:

- **Foglio 63 p.lla 4 sub 510**
- **Foglio 63 p.lla 4 sub 507**

*

ISCRIZIONI:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn 16152/3131 del 30/12/2021 per la somma complessiva di euro 170.000,00= a garanzia di euro 156.000,00= di capitale;

  A favore: **XXXX** nata a XXXX il XXXX cf XXXX;

  contro XXXXX XXXXX XXXXX. con sede in Prato (PO) cf XXXX;

  Grava: l`intera quota di piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di PRATO (PO) a:

  - **Foglio 63 p.lla 4 sub 510**
  - **Foglio 63 p.lla 4 sub 507**

*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta ai nn 1362/6420 del 03/06/2025 per la somma complessiva di euro 200.000,00= a garanzia di euro 118.268,10= di capitale;

  A favore: XXXXX nata a XXX cf XXXXX;

  contro XXXXX XXXXX XXXXX. con sede in cf XXXXX;

  Grava: l`intera quota di piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di PRATO (PO) a:

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

Firmato Da: MARTINA BRANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 108b4a6f12e7c7ff37a172695a14ef06

- **Foglio 63 p.lla 4 sub 510**
- **Foglio 63 p.lla 4 sub 507**

*

Da ulteriori accertamenti effettuati dal CTU, alla data del 07/02/2026, alla detta Conservatoria non esistevano ulteriori iscrizioni e trascrizioni ostative.

*

RISPOSTA 4° QUESITO – dati catastali

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Prato - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO):

a) **Foglio 63 particella 4 sub 507,** categoria C/2, classe 5, consistenza 273,00 mq, superficie catastale totale 271,00 mq, rendita catastale di €. 916,45, Via Pomeria n°1, piano S1; si precisa che ai fini storico catastali l'immobile precedentemente era identificato al sub. 506, 504 e 503.

b) **Foglio 63 particella 4 sub 510,** categoria C/1, classe 10, consistenza 170,00 mq, superficie catastale 245,00 mq, rendita catastale di €. 4.249,41, Via Pomeria n°1/E, piano T-1; si precisa che ai fini storico catastali l'immobile precedentemente era identificato al sub. 508, 506, 504 e 503.

N.B.: Gli immobili risultano correttamente intestati catastalmente a:

XXXXX XXXXX XXXXX con sede in cf XXXXX proprietà per la quota di 1/1.

Il sottoscritto perito stimatore non ha acquisito certificati di destinazione urbanistica poiché i beni oggetto di pignoramento non sono costituiti da terreni.

RISPOSTA 5° QUESITO – conformità atto di pignoramento

Gli immobili sottoposti a pignoramento risultano essere:

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

Firmato Da: MARTINA BRANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 108b4a6f12e7c7ff37a172695a14ef06

"a - Comune di Prato Catasto dei Fabbricati foglio 63 particella 4 subalterno 510 C/1 (negozi e botteghe) classe 10 consistenza mq. 170 Rendita € 4.249,41 Via Pomeria n.1/E Piano T-1 – proprietà 1/1;

b - Comune di Prato Catasto dei Fabbricati foglio 63 particella 4 subalterno 507 C/2 (magazzini e locali di deposito) classe 5 consistenza mq. 273 Rendita € 916,45 Via Pomeria n.1 Piano S1 – proprietà 1/1".

Rif. Atto di pignoramento.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

*

RISPOSTA 6° QUESITO - descrizione bene pignorato

Le unità immobiliari oggetto della presente stima, e ricadenti nella esecuzione di cui sopra, sono costituite da:

a) Negozio ad uso commerciale, sito in Prato, via Pomeria n.1/E, posto al piano terra, con accesso direttamente dalla pubblica via mediante più vetrine che garantiscono una buona visibilità all'immobile.

L'unità è composta da ampio locale destinato alla vendita, locale retro negozio, bagno con antibagno, piccolo soppalco e piattaforma elevabile che collega direttamente al piano inferiore.

b) Locale magazzino di ampie dimensioni con servizio igienico, collegato direttamente al piano superiore con piattaforma elevabile, oltre ad avere l'accesso da resede a comune che si diparte dalla via Baldinucci e sul quale insiste ex cabina Elettrica in disuso, attualmente destinata a ripostiglio di proprietà esclusiva collegata internamente all'unità commerciale al piano terra.

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

Firmato Da: MARTINA BRANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 108b4a6f12e7c7ff37a172695a14ef06

Confini: via Pomeria, Prop. xxxx, s.s.a e/o diversi confini.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

*

CARATTERISTICHE TECNICHE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE:

L'edificio in oggetto è stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e, nel corso degli anni, è stato interessato da diversi interventi di modifica e adeguamento. Si compone di un unico corpo di fabbrica sviluppato su un piano fuori terra e un piano seminterrato.

L'immobile è situato in zona centrale del Comune di Prato, caratterizzata da un buon livello di urbanizzazione e dotata di tutti i principali servizi. L'area risulta ben servita da esercizi commerciali, collegamenti con i mezzi pubblici e prossimità alle principali arterie stradali, garantendo così un'ottima accessibilità e funzionalità.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in pilastri di acciaio e cemento armato (C.A.), la copertura è mista con travi principali e secondarie in legno e travetti in acciaio e piastre.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Alla data del sopralluogo l'unità al piano terra si presenta rifinita con pavimento in pvc e al piano seminterrato con pavimento industriale.

INFISSI E PORTE

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

Firmato Da: MARTINA BRANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 108b4a6f12e7c7ff37a172695a14ef06

- Gli infissi esterni risultano in alluminio e vetro.
- Le porte interne in legno.

IMPIANTI

Gli impianti presenti nelle due unità sono IDRICO, ELETTRICO, TERMICO E IGIENICO SANITARIO con bagni provvisti di tutti gli apparecchi necessari (lavabo, wc). L'impianto di riscaldamento/condizionamento è a pompa di calore con distribuzione tubazione a vista, inoltre nei bagni è presente boiler per l'acqua calda.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione sia interno che esterno risulta buono in linea con l'epoca di costruzione.

CALCOLO SUPERFICIE UTILE

IMMOBILE A - NEGOZIO - PIANO TERRA/PRIMO h=3,90

Locale principale	circa	168,69 Mq
Retro negozio	circa	38,67 Mq
Bagno e anti bagno	circa	5,62 Mq
Rip. + Soppalco	circa	29,15 Mq

IMMOBILE B - MAGAZZINO - PIANO SEMINTERRATO h=2,60

Locale principale	circa	266,50 Mq
Bagno e anti bagno	circa	4,29 Mq
Resede coperto	circa	13,04 Mq

Nb. La destinazione dei vani sopra riportati, con le relative superfici nette, si riferisce allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo.

La **superficie netta** dell'intero negozio, risulta di circa **242,13 mq,** mentre quella del magazzino, escluso il resede coperto è di circa **270,79 mq.**

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

Firmato Da: MARTINA BRANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 108b4a6f12e7c7ff37a172695a14ef06

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risultano esserci millesimi di parti a comune.

*

RISPOSTA 7° QUESITO – conformità catastale

Gli immobili risultano regolarmente accatastati e si precisa quanto segue:

- La planimetria catastale del negozio risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, si rilevano tuttavia alcune difformità di rappresentazione, in particolare nel retro del negozio, attualmente suddiviso in due vani, oltre al soppalco posto tra il piano terra e il piano primo, che risulta avere una superficie maggiore rispetto a quanto indicato in planimetria.

- La planimetria catastale del magazzino risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione della demolizione della parete divisoria interna, che ha determinato la configurazione di un unico vano. Inoltre, nella planimetria il resede, che dall'atto di provenienza risulta essere a comune, è stato rappresentato graficamente in pianta senza l'indicazione della dicitura "a comune", circostanza che può indurre a interpretarlo erroneamente come resede di proprietà esclusiva.

Poiché alcune di tali discordanze non risultano urbanisticamente legittimate, non si ritiene opportuno procedere all'aggiornamento della planimetria catastale fino a quando lo stato dei luoghi non sarà regolarizzato. Tale regolarizzazione potrà avvenire attraverso:

- la messa in pristino delle difformità, ove possibile;
- oppure mediante il deposito di una pratica edilizia in sanatoria, qualora ne ricorrano i presupposti.

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

Firmato Da: MARTINA BRANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 108b4a6f12e7c7ff37a172695a14ef06

Solo a seguito del ripristino dello stato dei luoghi o al rilascio della pratica edilizia in sanatoria, dovrà essere aggiornata la planimetria catastale. Per tale prestazione si stima un costo di circa 1.500,00 euro.

*

RISPOSTA 8° QUESITO – strumento urbanistico comunale

Il fabbricato oggetto di pignoramento ricade all`interno del UTOE 4c, zona omogenea B. Più precisamente all`interno del Piano Operativo del Comune di Prato il fabbricato ricade nei "Tessuti urbani a funzione mista: TSM.2". L'immobile risulta inoltre classificato in "E3" terzo grado di tutela: edifici o complessi di carattere storico-testimoniale.

Per approfondimenti si rimanda al ''Riepilogo Normativa'' allegato alla presente.

*

RISPOSTA 9° QUESITO – conformità urbanistica

Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria del 17/12/1985 protocollo n°47958 e n° d'ordine 1954, rilasciato in data 18/07/2005 e ritirato in data 04/08/2005.

- Concessione edilizia in sanatoria del 31/05/2001 protocollo n°35681 e n° d'ordine 3137 per la quale sono stati integralmente versati l'oblazione di Lire 5.000.000 nonché gli oneri accessori di Lire 7.589.180.

- DIAE del 26/07/2001 P.G. 49470 PE 2186/2001, per frazionamento in due unità, successivamente sono state presentate le seguenti varianti:

- Variante art.39 del 23/05/2002 P.G. 31520;

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

Firmato Da: MARTINA BRANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 108b4a6f12e7c7ff37a172695a14ef06

- Variante art.39 del 25/11/2002 P.G.72643;

- Variante art.39 del 22/01/2003 P.G.4453;

- Variante art.39 del 22/07/2004 P.G.48521.

- DIAE a variante del 03/06/2002 P.G. 34137 PE 1586/02.

- DIAE a variante del 09/04/2003 P.G. 23063 PE 846/02 per la quale è stata presentata:

- Variante art.39 del 28/05/2003 P.G.34139.

- DIAE del 10/09/2003 P.G. 54786 PE 2327/03 per frazionamento in due unità.

- Agibilità presentata in data 25/03/2004 protocollo n°18561.

*

Rispetto ai titoli edilizi sopra menzionati, in sede di sopralluogo, si rileva quanto segue:

- Nell'unità immobiliare adibita a negozio, oltre ad altre incongruenze più o meno rilevanti, è stata riscontrata una significativa difformità: consistente nella presenza di un locale retrobottega che non risulta legittimato sotto il profilo urbanistico-edilizio. In particolare, tale porzione non risulta compresa tra le superfici legittimate dai titoli edilizi agli atti. La stessa si sviluppa in continuità con il negozio, sulla porzione di magazzino posto a quota inferiore appartenente alla stessa proprietà, ma determina uno sconfinamento sia sotto il profilo volumetrico sia funzionale.

Considerato che l'esito di un'eventuale sanatoria risulta incerto, in quanto subordinato alle valutazioni non solo dell'Amministrazione comunale ma anche dell'Ufficio del Genio Civile, la suddetta superficie non viene computata ai fini della superficie commerciale.

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

Firmato Da: MARTINA BRANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 108b4a6f12e7c7ff37a172695a14ef06

È stato inoltre accertato che il soppalco posto tra il piano terra e il piano primo presenta una superficie maggiore rispetto a quella indicata negli elaborati grafici assentiti; anche tale eccedenza non viene computata ai fini della superficie commerciale.

Le suddette circostanze incidono negativamente sul valore di mercato dell'immobile, in quanto l'eventuale regolarizzazione comporterebbe oneri e costi di entità significativa, stimabili indicativamente in circa **€ 20.000,00**, oltre eventuali ulteriori somme che dovessero essere richieste dagli enti competenti.

- Nell'unita immobiliare adibita a magazzino lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme alla documentazione urbanistica a gli atti, ad eccezione della demolizione della parete divisoria interna, che ha determinato la configurazione di un unico vano.

Trattasi comunque di illeciti eventualmente sanabili con il deposito di una pratica edilizia a sanatoria per la quale si stima un costo di circa €. 5.000,00= (escluso ogni altro eventuale onere richiesto dalla pubblica amministrazione).

*

RISPOSTA 10° QUESITO - APE

Le unità risultano sprovviste di **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**.

*

RISPOSTA 11° QUESITO – Formazione lotti

Gli immobili oggetto di pignoramento possono essere venduti esclusivamente in unico lotto, poiché, vista la natura del bene, la destinazione e la conformazione, delle unità NON SI RITIENGONO DIVISIBILI, se non snaturando la natura ed il pregio degli immobili stessi.

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

Firmato Da: MARTINA BRANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 108b4a6f12e7c7ff37a172695a14ef06

Pertanto del bene sopra descritto si formerà un UNICO LOTTO.

*

RISPOSTA 12° QUESITO – Giudizio divisibilità

Gli immobili oggetto di pignoramento, sopra descritti, risultano pignorati per l`intera quota di proprietà.

Dei beni sopra descritti si formerà **UN LOTTO UNICO**, come precisato nel quesito precedente, poiché la sua conformazione non ne consente la comoda divisibilità.

Il valore venale dell`intera quota di piena proprietà, determinato per il Lotto unico è di € 469.300,00 = (quattrocentosessantanovemilatrecento/00).

*

RISPOSTA 13° QUESITO – Stato occupazionale immobile

Alla data del sopralluogo, gli immobili risultano occupati dal debitore, per lo svolgimento della propria attività.

*

RISPOSTA 14° QUESITO - Vincoli

Sui beni pignorati non risultano esserci artistici o di indivisibilità.

Tuttavia si segnala che i beni sono classificati nell'edificato storico testimoniale, 3° di tutela ai sensi dell'art.140 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale.

Per quanto riguarda invece i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita **a cura e spese della procedura** si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI:

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

Firmato Da: MARTINA BRANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 108b4a6f12e7c7ff37a172695a14ef06

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** trascritto ai nn. 2977/4696 del 24/04/2017. a favore: UBI BANCA S.P.A. con sede Bergamo (BG) cf 03053920165, contro XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX. con cf xxxxxx.
- **ORDINANZA DI SEQUSTRO CONSERVATIVO** trascritto ai nn. 6853/9480 del 02/09/2024 a favore: xxxx nata a xxxxx cf xxxx, contro XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX. con cf xxxx.

  - Annotazione n°541 del 06/06/2025 (sentenza condanna esecutiva)
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** trascritto ai nn. 8785/12569 del 28/10/2025. a favore: XXXXX nata a Pistoia (PT) il 20/10/1991 cf TMBVSS91R60G713P, contro XXXX. con cf XXXXX.

*

ISCRIZIONI:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn 16152/3131 del 30/12/2021 per la somma complessiva di euro 170.000,00= a garanzia di euro 156.000,00= di capitale;

  A favore: xxxx nata a xxxx (FI) il xxxx cf xxxx;

  contro XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX. con cf xxxx;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta ai nn 1362/6420 del 03/06/2025 per la somma complessiva di euro 200.000,00= a garanzia di euro 118.268,10= di capitale;

  A favore: xxxx nata a xxx xxx cf xxxx;

  contro XXXXX XXXXX XXXXX con cf xxxx;

*

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

Firmato Da: MARTINA BRANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 108b4a6f12e7c7ff37a172695a14ef06

Per quanto riguarda le **difformità urbanistiche/catastali**, come già descritto nella risposta al quesito 7 e 9, in sede di sopralluogo sono emerse lievi incongruenze, per le quali è stato stimato un costo complessivo di circa € 6.500,00.

*

RISPOSTA 15° QUESITO – vincoli o oneri di natura condominiale

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale.

*

RISPOSTA 16° QUESITO – diritti demaniali o usi civici

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

*

RISPOSTA 17° QUESITO – determinazione valore

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente.

Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO** con relativo **VALORE VENALE** degli immobili; il **VALORE BASE D'ASTA** sarà dato dal Valore Venale svalutato di una giusta percentuale, si sceglie il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano gli immobili in esame.

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

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e la sue consistenze, si può determinare il valore venale, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione e consistenza.

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

Firmato Da: MARTINA BRANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 108b4a6f12e7c7ff37a172695a14ef06

Nella determinazione del valore unitario medio, si è tenuto conto altresì dell'incidenza delle spese necessarie all'eventuale adeguamento alle normative vigenti in merito al DM 37/08 (disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici) e successive modificazioni.

*

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale rappresenta una misura convenzionale che comprende la superficie principale e le superfici accessorie, ponderate secondo coefficienti mercantili comunemente adottati nella prassi estimativa.

Il calcolo è stato effettuato in conformità ai criteri tecnici generalmente utilizzati per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, al fine di garantire uniformità, coerenza e trasparenza nella valutazione.

Dal calcolo della superficie commerciale sono state escluse le superfici prive di legittimazione urbanistico-edilizia, come sopra evidenziato.

*

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE NEGOZIO

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Negozio P.T	205,15 mq	100%	205,15 mq
Soppalco P.1 – Rip.	23,60 mq	40%	9,44 mq
Totale superficie commerciale arrotondata =			**215,00 mq**

*

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE MAGAZZINO

AMBIENTE	SUP. UTILE	COEFFICIENTE	SUP.

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

Firmato Da: MARTINA BRANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 108b4a6f12e7c7ff37a172695a14ef06

	LORDA (circa)		COMMERCIALE (circa)
Magazzino P.S1	290,33 mq	100%	290,33 mq
Resede coperto	14,40 mq	10%	1,44 mq
Totale superficie commerciale arrotondata =			**292,00 mq**

*

STIMA IMMOBILE

LOTTO UNICO

Individuato da due unità immobiliari, poste in comune di Prato, via Pomeria n°1/E, composte al piano terra da fondo a destinazione commerciale, mentre al piano seminterrato da locale ad uso magazzino, collegati internamente tramite piattaforma elevabile.

*

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE
Negozio	215,00 mq	1.300,00 €	279.500,00 €
Magazzino	292,00 mq	650,00 €	189.800,00 €
		Totale Valore Venale =	**469.300,00 €**

*

IL VALORE VENALE DELL`INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO UNICO e precisamente individuato da due unità immobiliari, poste in comune di Prato, via Pomeria n°1/E, composte al piano terra da fondo a destinazione commerciale mentre al piano seminterrato da locale ad uso magazzino, collegati internamente tramite piattaforma elevabile, è stato determinato in € 469.300,00 = (quattrocentosessantanovemilatrecento/00).

*

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

Firmato Da: MARTINA BRANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 108b4a6f12e7c7ff37a172695a14ef06

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 5% e detraendo ulteriormente la cifra di € 26.500,00= di spese necessarie per sanare gli abusi riscontrati.

Si precisa che l'abbattimento del 5% del valore venale è stato calcolato a garanzia per eventuali vizi occulti.

* * *

*

Valore venale dell`intera quota di piena proprietà del lotto unico		€.469.300,00=
Vizi occulti	X 0,95	€.445.835,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 26.500,00=	€.419.300,00= (per arrotondamento)

*

Il VALORE BASE D'ASTA DELL`INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO UNICO e precisamente individuato da due unità immobiliari, poste in comune di Prato, via Pomeria n°1/E, composte al piano terra da fondo a destinazione commerciale, mentre al piano seminterrato da locale ad uso magazzino, collegati internamente tramite piattaforma elevabile, è stato determinato in **€ 419.300,00** = (quattrocentodiciannovemilatrecento/00).

***NB. Il bene immobile sarà messo all'asta e alienato nello stato di fatto e di diritto così come pervenuto e posseduto al debitore, con tutte le servitù e le pertinenze eventualmente esistenti.**

Poggio A Caiano, 12.02.2026 Geom. Martina Branchetti

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

Firmato Da: MARTINA BRANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 108b4a6f12e7c7ff37a172695a14ef06

ALLEGATI:

1_Documentazione Fotografica;

2_Lettera per notifica del sopralluogo;

3_Visure catastali;

4_Planimetrie catastali;

5_Estratto di mappa catastale e Elaborato planimetrico;

6_Atto di provenienza;

7_Estratto piano operativo e riepilogo normativa;

8_Ultimo titolo abilitativo reperito presso ufficio comunale di Prato;

9_Certificato di residenza debitore e visura camerale;

10_Verbale sopralluogo;

11_Visure ipotecarie;

12_Interrogazione Agenzia Entrate

13_Invio bozza relazione.

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

Firmato Da: MARTINA BRANCHETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 108b4a6f12e7c7ff37a172695a14ef06