

Architetto Antonella Opramolla  
Viale Montegrappa 159/D  
59100 Prato  
Cell. 3385261467

[a.opramolla@alice.it](mailto:a.opramolla@alice.it) [antonella.opramolla@gmail.com](mailto:antonella.opramolla@gmail.com)  
[a.opramolla@arubapec.it](mailto:a.opramolla@arubapec.it)

iscritta come CTU presso il Tribunale di Prato al n° 113 dal 08/04/2010

**TRIBUNALE DI PRATO  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE NUMERO RUOLO GENERALE  
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI 47/2023**

**GIUDICE : DOTT.SSA Bruno Stefania**

**PROMOSSA DA**

[REDACTED]

**CONTRO**

[REDACTED]

**1) - INCARICO E QUESITI RICEVUTI**

La sottoscritta Architetto Antonella Opramolla nato a Prato il 29 Giugno 1972 (codice fiscale PRM NNL 72H69 G999U), Architetto iscritto all'Ordine di Prato al n° 512 e con studio in Prato, viale Montegrappa numero civico 159D, con ordinanza del G.I., Dott.ssa Stefania Bruno veniva nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare Ruolo Generale n°47/2023.

Il giorno 24/08/2023, veniva inviata pec per il conferimento di incarico e accettato il G.I. conferisce al perito il compito di rispondere con relazione scritta nel termine di giorni 90 ai seguenti quesiti:

*"L'esperto nominato ex articolo 568 del c.p.c. deve provvedere ex art. 173 bis c.p.c. a:*

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma del codice di procedura civile (estratto del Catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; verificare sulla base degli atti di provenienza, la titolarità del diritto reale pignorato in campo al soggetto esecutato e la continuità delle trascrizioni, acquisendo, ove non risultante dalla documentazione in atti, l'atto di provenienza ultraventennale;*
- 2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche laddove occorra della forza pubblica e con l'ausilio di un fabbro (a ciò espressamente e preventivamente autorizzato da questo Giudice) l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze accessorie e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene;*



Architetto Antonella Opramolla  
Viale Montegrappa 159/D  
59100 Prato  
Cell. 3385261467

[a.opramolla@alice.it](mailto:a.opramolla@alice.it) [antonella.opramolla@gmail.com](mailto:antonella.opramolla@gmail.com)  
[a.opramolla@arubapec.it](mailto:a.opramolla@arubapec.it)

iscritta come CTU presso il Tribunale di Prato al n° 113 dal 08/04/2010

- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) ove necessario, per procedere fruttuosamente alla vendita senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. 122/2010) eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o relazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa);
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di abitabilità e/o agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli articoli 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, articolo 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 numero 47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai soli fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;
- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 del codice di procedura civile, dall'articolo 846 del codice civile e dalla Legge 3 giugno 1940 numero 1078;
- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di Pubblica Sicurezza ai sensi dell'articolo 12 del D.L. 21 marzo 1978 numero 59, convertito in Legge 18 maggio 1978 numero 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, chiedendo al Giudice la nomina di un custode incaricato di riscuotere i canoni di locazione; In tale ipotesi, provveda altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);



- gli atti di asseveramento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (esempio oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge etc.).

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico - catastali;

12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, (il cui importo dovrà essere segnalato ma non detratto dal valore del bene) sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (cassazione nr. 7776/2016) ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'01/03/2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibile nei limiti del novennio); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso sino al completamento dell'incarico);

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informativi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 del codice di procedura civile, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) intervenire all'udienza fissata ex articolo 569 del codice di procedura civile per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 del codice di procedura civile per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del D.Lgs. numero 196/2003;

18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, gli atti di provenienza dell'immobile che attestino la



Architetto Antonella Opramolla  
Viale Montegrappa 159/D  
59100 Prato

Cell. 3385261467

[a.opramolla@alice.it](mailto:a.opramolla@alice.it) [antonella.opramolla@gmail.com](mailto:antonella.opramolla@gmail.com)

[a.opramolla@arubapec.it](mailto:a.opramolla@arubapec.it)

iscritta come CTU presso il Tribunale di Prato al n° 113 dal 08/04/2010

continuità delle trascrizioni sino all'atto di provenienza ultraventennale, certificato storico di residenza dell'esecutato, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, secondo il modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali d'appartenenza;

22) provvedere a verificare l'esistenza della APE dandone atto nella relazione;

23) il professionista delegato (Notaio, Avvocato o Commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del Giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso ovvero sia qualsiasi integrazione che si renderà necessaria.

### 1) - DESCRIZIONE DELLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Prima di ogni altra attività il C.T.U. ha verificato la completezza e correttezza della documentazione.

### 2) - OPERAZIONI PERITALI DI CARATTERE ORDINARIO.

Con raccomandata A/R del 09/09/2022 il C.T.U. ha inviato alla parte esecutata [REDACTED], e per mail al soggetto promotore di pignoramento [REDACTED], presso [REDACTED] del Foro di [REDACTED] dove tale società dichiara di eleggere il proprio domicilio l'avviso della data e dell'orario del sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva; tale missiva è stata regolarmente ricevuta dall'Avvocato del creditore intervenuto e dal [REDACTED].

Il giorno previsto per il sopralluogo, era stato indicato il 12/10/2023 per poi essere effettivamente eseguito per motivi di salute il 14/11/2023, il C.T.U. ha quindi provveduto in tale data con il Custode delegato dell'ISVEG a presentarsi presso l'immobile, l'accesso è stato eseguito regolarmente.

### 2.2) - ULTERIORI OPERAZIONI PERITALI

Oltre alle azioni sopra richiamate il C.T.U. ha anche compiuto ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Prato (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato), ricerche catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - Ufficio Provinciale di Prato (ex Ufficio del Territorio di Prato - Catasto), ricerche di atti privati registrati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato, ricerche urbanistiche presso l'Archivio Generale del Comune di Prato e ricerche anagrafiche presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Prato, reperendo infine tutti quei dati necessari al fine della risposta al quesito e così come di seguito riferirà.

### 3) - INDIVIDUAZIONE IMMOBILI E FORMAZIONE LOTTI

Le unità immobiliari oggetto della presente sono costituite da:

- dalla quota intera della piena proprietà relativa a un immobile ad uso ufficio e studi privati, n. 3 posti auto e una cantina, posti nel Comune di Prato, Via Padre Pio da Pietralcina numeri civici: 20,30,32 del dal [REDACTED]

Di tali beni si formeranno un CINQUE LOTTI così come di seguito individuato e descritto.

### 4) - DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO DELL'ESECUZIONE

#### LOTTO UNO

QUOTA INTERA DELLA PIENA PROPRIETÀ' di:

- fondo ad uso ufficio o studio medico privato posto al piano terra composto da: ingresso/sala d'attesa, due sale ambulatoriali, sala di sterilizzazione, bagno e locale ad uso magazzino/deposito al piano interrato con piccolo servizio igienico e spogliatoio, collegato allo studio medico tramite scala interna

#### LOTTO DUE

QUOTA INTERA DELLA PIENA PROPRIETÀ' di:

- n°1 posti auto sulla parte tergale dello studio medico nel resede condominiale



**Architetto Antonella Opramolla**

**Viale Montegrappa 159/D**

**59100 Prato**

**Cell. 3385261467**

**a.opramolla@alice.it antonella.opramolla@gmail.com**

**a.opramolla@arubapec.it**

*iscritta come CTU presso il Tribunale di Prato al n° 113 dal 08/04/2010*

---

### LOTTO TRE

QUOTA INTERA DELLA PIENA PROPRIETA' di:

- n°1 posti auto sulla parte tergale dello studio medico nel resede condominiale

### LOTTO QUATTRO


QUOTA INTERA DELLA PIENA PROPRIETA' di:


- n°1 posti auto sulla parte tergale dello studio medico nel resede condominiale

### LOTTO CINQUE

QUOTA INTERA DELLA PIENA PROPRIETA' di:

- vano ad uso cantina al secondo piano interrato.

I lotti sono intestati 

  
I beni risultano inseriti in più ampio complesso condominiale ad uso residenziale/direzionale, con forma a ferro di cavallo, costituito da quattro edifici fuori terra oltre due piani interrati.

### 5) - CONFINI dei LOTTI

Per lo studio medico privato (foglio di mappa 75 particella 1562 subalterno 512): Via Padre Pio da Pietralcina, parti condominiali, s.s.a..

Per il posto auto (foglio di mappa 75 particella 1562 subalterno 302): posto auto condominiale foglio di mappa 75 particella 1562 subalterno 301 , posto auto condominiale foglio di mappa 75 particella 1562 subalterno 303, spazio di manovra condominiale, s.s.a.


Per il posto auto (foglio di mappa 75 particella 1562 subalterno 303): posto auto condominiale foglio di mappa 75 particella 1562 subalterno 302 , posto auto condominiale foglio di mappa 75 particella 1562 subalterno 304, spazio di manovra condominiale, s.s.a.

Per il posto auto (foglio di mappa 75 particella 1562 subalterno 304): posto auto condominiale foglio di mappa 75 particella 1562 subalterno 303 , posto auto condominiale foglio di mappa 75 particella 1562 subalterno 305, spazio di manovra condominiale, s.s.a.

Per la cantina (foglio di mappa 75 particella 1562 subalterno 239): vano scala condominiale, spazio di manovra condominiale, s.s.a.

### 6) - DATI CATASTALI, GRAVAMI E SERVITU'

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato - Territorio - Servizi Catastali (ex Ufficio del Territorio di Prato -Catasto) quanto sopra descritto risulta intestato in giusto conto per la quota di 1/1

- 
- Ufficio o studio medico privato - NCEU del Comune di Prato, foglio di mappa 75 particella 1562 subalterno 512, via Padre Pio da Pietralcina, numero civico 30, piano terra categoria A/10, classe 4, consistenza 7 vani e rendita catastale di 2295,65 Euro, proprietà per 1/1;
  - Posti auto - NCEU del Comune di Prato, foglio di mappa 75 particella 1562 subalterni 302, sul tergo dei beni, categoria C/6, classe 1, consistenza di ciascun posto auto 10 mq e rendita catastale di ciascun posto auto 34,60 Euro, proprietà per 1/1.
  - Posti auto - NCEU del Comune di Prato, foglio di mappa 75 particella 1562 subalterni 303, sul tergo dei beni, categoria C/6, classe 1, consistenza di ciascun posto auto 10 mq e rendita catastale di ciascun posto auto 34,60 Euro, proprietà per 1/1.
  - Posti auto - NCEU del Comune di Prato, foglio di mappa 75 particella 1562 subalterni 304, sul tergo dei beni, categoria C/6, classe 1, consistenza di ciascun posto auto 10 mq e rendita catastale di ciascun posto auto 34,60 Euro, proprietà per 1/1.



Architetto Antonella Opramolla  
Viale Montegrappa 159/D  
59100 Prato

Cell. 3385261467

[a.opramolla@alice.it](mailto:a.opramolla@alice.it) [antonella.opramolla@gmail.com](mailto:antonella.opramolla@gmail.com)  
[a.opramolla@arubapec.it](mailto:a.opramolla@arubapec.it)

iscritta come CTU presso il Tribunale di Prato al n° 113 dal 08/04/2010

- Cantina - NCEU del Comune di Prato, foglio di mappa 75 particella 1562 subalterno 239, via Padre Pio da Pietralcina, numero civico 20 piano secondo interrato categoria C/2, classe 8, consistenza 5 mq e rendita catastale di 25,82 Euro, proprietà per 1/1.

Oltre a queste tutte le parti dell'edificio per legge o per destinazione considerate comuni ed indivisibili.

Le planimetrie catastali dei beni corrispondono all'attuale stato dei luoghi.

Ai sensi dell'articolo 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010 numero 78, si precisa che è stata verificata la conformità tra le risultanze dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) e le risultanze dell'Agenzia del Territorio - Dipartimento del Territorio (ex Ufficio del Territorio - Catasto) per quanto concerne l'intestatario degli immobili oggetto di stima. all'Agenzia del Territorio - Dipartimento del Territorio - Ufficio Provinciale di Prato (ex Ufficio del Territorio di Prato - Catasto) l'intero fabbricato condominiale, con le relative pertinenze, dei LOTTI sono porzione, insistono su area rappresentata al Comune di Prato nel foglio di mappa 75 dalla particella 1562 ai subalterni 302,303,304,239,512

I dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli degli immobili oggetto di stima.

#### 7) - PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE

Gli immobili descritti sono pervenuti al Sig. **legale.net**, per la piena proprietà [redacted] con sede in [redacted]

Il terreno su cui successivamente sono stati edificati gli immobili in oggetto era pervenuto a

- [redacted] come segue:
  - a) in parte (particelle 152 e 723) da [redacted] titolare della piena proprietà, per atto di compravendita del Notaio [redacted] trascritto presso l'Ufficio del Territorio di [redacted] al [redacted] del registro generale e al [redacted] del registro particolare,
  - b) in parte (particella 196, area di risulta dalla demolizione della preesistente particella 196 subalterno 500) per atto di permuta del Notaio [redacted] del [redacted] rep. [redacted] trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Prato il [redacted] al [redacted] del registro generale e al [redacted] del registro particolare, dalla [redacted] Con sede in [redacted] titolare della piena proprietà, alla detta [redacted] quanto in oggetto era pervenuto [redacted] con sede in [redacted] titolare della piena proprietà, per atto d'acquisto del Notaio [redacted] del [redacted] rep. [redacted] trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Prato il [redacted] al [redacted] del registro generale e al [redacted] del registro particolare; al detto [redacted] quanto in oggetto era pervenuto per atto di acquisto del Notaio [redacted] rep. [redacted] trascritto presso l'Ufficio del Territorio di [redacted] al [redacted] del registro generale e [redacted] registro particolare.
  - c) in parte (particella 1533) come segue: quanto alla quota di 297/450 per atto di permuta del Notaio [redacted] rep. [redacted] trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Prato il [redacted] al [redacted] del registro generale e al [redacted] del registro particolare dalla [redacted] Con sede a [redacted] titolare della quota di [redacted] quanto alla quota di [redacted] per atto di acquisto del Notaio [redacted] trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Prato [redacted] al [redacted] del registro generale e al [redacted] del registro particolare da [redacted] nato a Prato il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] titolari ciascuno della quota di 9/450 per titoli ultraventennali; quanto alla quota di 135/450 per atto



Architetto Antonella Opramolla  
Viale Montegrappa 159/D  
59100 Prato

Cell. 3385261467

[a.opramolla@alice.it](mailto:a.opramolla@alice.it) [antonella.opramolla@gmail.com](mailto:antonella.opramolla@gmail.com)

[a.opramolla@arubapec.it](mailto:a.opramolla@arubapec.it)

iscritta come CTU presso il Tribunale di Prato al n° 113 dal 08/04/2010

di acquisto del Notaio [redacted] trascritto presso l'Ufficio del Territorio di [redacted] al [redacted] del registro generale e al [redacted] del registro particolare [redacted] titolare della quota di [redacted] piena proprietà e di [redacted] nuda proprietà, [redacted] nata a [redacted] il [redacted] titolare della quota di 35/450 di piena proprietà e di 10/450 di nuda proprietà, [redacted] nata a [redacted] titolare della quota di 35/450 di piena proprietà e di 10/450 di nuda proprietà [redacted] nata a [redacted] titolare della quota di 30/450 di usufrutto. Ai detti signori i detti diritti erano pervenuti per successione in morte del signor [redacted] deceduto [redacted] del [redacted] e per successione in morte di [redacted] deceduta [redacted] Ufficio Successioni di [redacted]; alla predetta [redacted] Con sede in [redacted] la quota di 297/450 era pervenuta: in parte (quota di 135/450) per atto di acquisto del notaio [redacted] rep. [redacted] trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Prato il [redacted] al n° [redacted] del registro generale e al [redacted] del registro particolare da [redacted] nato a [redacted] titolare della quota di 90/450; [redacted] nato a [redacted] titolare della quota di 15/450; [redacted] nato a [redacted] titolare della quota di 15/450; [redacted] nata a [redacted] titolare della quota di 15/450; ai detti signori [redacted] le quote indicate erano pervenute per titoli ultraventennali; in parte [redacted] da [redacted] nato a [redacted] titolare della quota di [redacted] nato a [redacted] titolare della quota di 13/450, [redacted] nato a [redacted] titolare della quota di 3/450, [redacted] nato a [redacted] titolare della quota di 3/450, [redacted] nata a [redacted] titolare della quota di 2/450, [redacted] nata a Prato il [redacted] titolare della quota di 2/450 [redacted] nato a [redacted] titolare della quota di 3/450 [redacted] nato a [redacted] titolare della quota di 36/450. Ai signori [redacted] gli indicati diritti pervennero per successione a [redacted] deceduto il [redacted] successione regolata da testamento olografico pubblicato dal notaio [redacted] registrato a Prato il [redacted] al n° [redacted]. Ai signori [redacted] gli indicati diritti pervennero in parte (2/450 ciascuno) per successione [redacted] denuncia di successione [redacted] trascritta a [redacted] titolare delle indicate quote per titoli ultraventennali. Ai signori [redacted] gli indicati diritti pervennero per atto di acquisto del Notaio [redacted] del [redacted] 3 registrato a [redacted] al [redacted]

8) - GRAVAMI IPOTECARI E COSTI PER LA RELATIVA CANCELLAZIONE ALL' AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI PRATO (EX CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PRATO)

Dall'esame della certificazione ipo-catastale agli atti e da ispezione effettuata, è emerso che alla data del 10/01/2024 esistevano i seguenti creditori iscritti e trascrizioni ostative:

Per i lotti da 1 a 5 intestati a [redacted]

- IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL [redacted] AL N° [redacted] DEL REGISTRO GENERALE E AL N° [redacted] DEL REGISTRO PARTICOLARE, di Euro [redacted] decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Prato del [redacted] rep. [redacted] a favore [redacted] con sede a [redacted] C.F. [redacted] a fronte di un capitale di [redacted] a carico di [redacted] nato in [redacted] titolare della piena proprietà.
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI TRASCritto IL [redacted] AL N° [redacted] DEL REGISTRO GENERALE E AL N° [redacted] DEL REGISTRO PARTICOLARE, UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PRATO DEL [redacted] REP. [redacted] a favore di [redacted]



Architetto Antonella Opramolla  
Viale Montegrappa 159/D  
59100 Prato  
Cell. 3385261467

[a.opramolla@alice.it](mailto:a.opramolla@alice.it) [antonella.opramolla@gmail.com](mailto:antonella.opramolla@gmail.com)  
[a.opramolla@arubapec.it](mailto:a.opramolla@arubapec.it)

iscritta come CTU presso il Tribunale di Prato al n° 113 dal 08/04/2010

- \_\_\_\_\_ Sede \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, a carico del signor \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, titolare della piena proprietà.
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI TRASCRITTO IL \_\_\_\_\_ AL N° \_\_\_\_\_ a favore \_\_\_\_\_ srl con sede a \_\_\_\_\_ signor \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, titolare della piena proprietà.
  - ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI TRASCRITTO IL \_\_\_\_\_ AL N° \_\_\_\_\_ a favore \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ a carico del signor \_\_\_\_\_, titolare della piena proprietà.

le spese per le relative cancellazioni sono quelle calcolate dall'ufficio della Conservatoria di riferimento

#### 9) - VERIFICA E RISPONDENZA DEL BENE ALLE NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE.

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Prato ed in particolare dall'Estratto del Piano Operativo, alla sezione "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", e "Beni culturali e Paesaggistici" risulta che secondo il vigente Strumento Urbanistico, l'intero fabbricato di cui sono parte i LOTTI 1-5 ricadono in area ricompresa in:

- zona B
- sub-sistema: TR.4

#### Vincoli e Salvaguardie Esistenti :

- L'immobile ricade all'interno dell'Area di tutela Beni Culturali e Paesaggistici ai sensi Dlg. 42/2004 art. 142 c1 lettera c) fiumi, torrenti e corsi d'acqua.

I beni in oggetto fanno parte di un ampio fabbricato a uso misto con residenze e fondi commerciali/uffici al piano terra, posto in Via Padre Pio da Pietralcina, in particolare al civico n°30 lo studio medico, al n°32 i posti auto, al n°20 la cantina.

L'intero complesso immobiliare è stato realizzato o modificato con i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia P.G. N°34464 del 28/05/2001 (P.E. 1415/2001);
- Variante in corso d'opera P.G. N°79889 del 28/12/2003 (P.E. 3071/2003);
- Variante finale ai sensi dell' art.39 L.R. 52/99 P.G. N°81887 del 13/12/2004;
- D.I.A.E. P.G. N°82591 del 23/06/2010 (P.E. 1781/10);
- Variante finale ai sensi dell'art.45 del R.E. P.G. 19141 del 10/02/2011 (P.E. 293/11).

E' presente APE Protocollo n. 173271 del 18/10/2016.

Allo stato attuale l'immobile risulta conforme allo stato riportato nell'ultima variante.

Per l' unità immobiliare in oggetto è stato depositato il certificato di abitabilità Prot. 2011/0026813 del 25/02/2011.

#### 10) -CARATTERISTICHE TECNICHE - DESCRIZIONE ANALITICA.

I fabbricati di cui fanno parte gli immobili in oggetto, si trovano all'interno del Comune di Prato, nella zona Sud, fra il Viale Leonardo Da Vinci e via Palermo. La zona è a carattere misto, ben servita da varie attività commerciali, ben collegata attraverso il Viale Leonardo Da Vinci sia all'autostrada che ai Comuni limitrofi.

Per i Lotto 1-5 Il complesso residenziale di cui fanno parte i beni occupa è composto da tre blocchi, due disposti parallelamente a via Padre Pio da Pietralcina di quattro piani fuori terra, e uno, di collegamento con gli altri, disposto trasversalmente e uscente per tre piani fuori terra. I blocchi sopradescritti che insieme formano un "ferro di cavallo", affacciano internamente su una grande corte a comune su cui insistono i posti auto condominiali riservati e accessibili mediante sbarra automatica. Due piani interrati ospitano i box auto e le cantine dei condomini. L'edificio è composto da appartamenti ai piani superiori e fondi commerciali ai piani terra. La struttura dell'intero edificio è in cemento armato con travi e pilastri con tamponature in laterizio e solai in latero-cemento, tutte le tamponature interne sono in laterizio, la copertura a falde inclinate e le facciate sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in laterizio.



L'unità immobiliare foglio 75, part.IIIa 1562, sub. 512, a studio medico, si colloca al piano terra della porzione di edificio che affaccia su via Padre Pio da Pietralcina, al n° 30.

L'ufficio adibito a studio medico privato si compone di ingresso/sala attesa, due sale ambulatoriali, sala di sterilizzazione, bagno wc, oltre locali al piano interrato ad uso magazzino/deposito, con piccolo servizio igienico e spogliatoio, collegato a mezzo di scala interna.

Le rifiniture interne dello studio medico in oggetto sono costituite da: pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica colore scuro di grande formato quadrato; soffitti intonacati e tinteggiati di bianco; pareti intonacate, in parte tinteggiate, in parte rifinite a grassello, in parte rivestite da mattonelle in ceramica dello stesso tipo della pavimentazione; porte interne in pvc e pvc e vetro, infissi esterni in metallo e vetro con inferriate esterne. Il servizio igienico è completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e idoneo per i portatori di handicap, presenta una pavimentazione e un rivestimento della stessa tipologia degli altri ambienti del piano terra. Il piano interrato è caratterizzato da: controsoffittatura in cartongesso; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro; pavimentazione in ceramica color grigio; rivestimento in ceramica colore chiaro del servizio igienico, che risulta completo delle apparecchiature igienico-sanitarie; porte metalliche e porta tagliafuoco a doppia apertura che collega il magazzino allo spazio di manovra nel seminterrato che ospita i garages condominiali.

La cantina (foglio 75, particella 1562, subalterno 239) è un piccolo vano posto nel secondo piano seminterrato, usato per il rimessaggio, delimitato da quattro pareti in blocchi di cemento, un'apertura metallica a bocca di lupo, e una porta tagliafuoco per l'accesso.

I posti auto (foglio 75, particella 1562, subaltermi 302,303,304) insistono sulla corte condominiale, sono tre posti auto scoperti consecutivi su pavimentazione permeabile in grigliato plastico autobloccante carrabile, posto sul terreno.

Gli impianti per l'ufficio esistenti sono: elettrico, citofonico, idro - sanitario, di condizionamento. Si precisa che per quanto riguarda gli impianti elettrici e termo-idrico e di riscaldamento è stata dichiarata la conformità degli impianti ed è stato depositato il Certificato di Agibilità in data 24/02/2011.

L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

#### CALCOLO SUPERFICIE NETTA / SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (CIRCA)

Le unità immobiliari formanti i singoli lotti oggetto di stima presentano il seguente sviluppo delle superfici utili interne, suddiviso per ogni singolo ambiente, salvo errori e/o omissioni:

| Calcolo della Superficie utili Via Padre Pio da Pietralcina |      |      |                    |            |                  |                  |
|---|------|------|--------------------|------------|------------------|------------------|
| PIANO TERRA   | L    | P    | sup. singole nette | sup. lorde | coeff. ragguagl. | totali ragguagl. |
| studio dentistico   |      |      | 12,91              | 14,20      | 1,00             | 14,20            |
| reception   |      |      | 7,56               | 8,32       | 1,00             | 8,32             |
| sala d'attesa   |      |      | 10,87              | 11,96      | 1,00             | 11,96            |
| Bagno   | 1,77 | 2,92 | 5,17               | 5,69       | 1,00             | 5,17             |
| studio dentistico   |      |      | 13,36              | 14,70      | 1,00             | 14,70            |
| disimpegno  |      |      | 5,75               | 6,33       | 1,00             | 6,33             |
| locale sterilizzazione                                      | 1,78 | 1,78 | 3,17               | 3,49       | 1,00             | 3,17             |
| disimpegno scale  |      |      | 2,72               | 2,99       | 1,00             | 2,72             |
| scala pt e ps-1   |      |      | 24,70              | 24,70      | 1,00             | 24,70            |



Architetto Antonella Opramolla

Viale Montegrappa 159/D

59100 Prato

Cell. 3385261467

a.opramolla@alice.it antonella.opramolla@gmail.com

a.opramolla@arubapec.it

iscritta come CTU presso il Tribunale di Prato al n° 113 dal 08/04/2010

| PIANO SEMINTERRATO   |      |      |       |       |      |        |
|----------------------|------|------|-------|-------|------|--------|
| deposito             |      |      | 25,77 | 28,35 | 0,35 | 9,92   |
| locali tecnici       |      |      | 5,13  | 5,64  | 0,15 | 0,85   |
| wc                   | 2,80 | 1,18 | 3,30  | 3,63  | 0,35 | 1,27   |
| spogliatoio          | 2,85 | 2,50 | 7,13  | 7,84  | 0,35 | 2,74   |
| disimpegno           |      |      | 3,35  | 3,69  | 0,35 | 1,29   |
| TOTALE convenzionale |      |      |       |       |      | 107,34 |

Totale superficie utile ragguagliata del LOTTO UNO 107,34 MQ.

#### 11) - OCCUPAZIONE DEI LOTTI E POSIZIONE ECONOMICA NELL'AMBITO DELL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE.

Al momento del sopralluogo eseguito il bene oggetto di stima è risultato libero.

Il condominio dei Lotti 1-5 è amministrato dal [REDACTED], ha regolamento di condominio e tabelle millesimali che si allegano.

In merito alle spese condominiali sulle porzioni oggetto di stima Lotti 1-5, alla data del 27/12/2023..., risultano non pagati gli importi allegati nel prospetto che segue le tabelle millesimali.

#### 12) - Criterio di Stima

La valutazione che effettuata e' riferita alla data della presente relazione.

Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO con VALORE VENALE dell'immobile verrà desunto da indagini conoscitive di valori di immobili simili e da raccolta di dati informativi inerenti la zona in oggetto trattata dagli organi competenti in merito e più precisamente:

#### BORSINO IMMOBILIARE

Quotazioni di zona Semicentro Comune Prato

zona Semicentrale: Zona Sud-Ovest adiacente al centro storico Via Roma Piazza Macelli Soccorso Il Pino Porta Pistoiese Via Strozzi

| Valori di Vendita Eu/mq | 1° Fascia | Fascia Media | 2° Fascia |
|-------------------------|-----------|--------------|-----------|
| Uffici (In buono stato) | 932       | 1.081        | 1.229     |
| Posto auto scoperto     | 496       | 633          | 771       |

#### AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI-

Provincia: Prato Comune: PRATO Anno 2022- Semestre 1

zona Semicentrale: Zona Sud-Est adiacente al centro storico-Montegrappa-Ponzano-Repubblica-Mezzana

| Tipologia           | Stato        | Valori (€/mq) |       |      |
|---------------------|--------------|---------------|-------|------|
|                     | Conservativo | Min           | Medio | Max  |
| Uffici              | NORMALE      | 1050          | 1225  | 1400 |
| Posto auto scoperto |              | 500           | 650   | 800  |

#### Valori di compravendita immobili con caratteristiche simili

Ufficio in vendita

Zona: Viale della Repubblica € 175.000

Locali: 4 Bagni: 2 Superficie: 112 m<sup>2</sup>



Architetto Antonella Opramolla

Viale Montegrappa 159/D

59100 Prato

Cell. 3385261467

[a.opramolla@alice.it](mailto:a.opramolla@alice.it) [antonella.opramolla@gmail.com](mailto:antonella.opramolla@gmail.com)

[a.opramolla@arubapec.it](mailto:a.opramolla@arubapec.it)

iscritta come CTU presso il Tribunale di Prato al n° 113 dal 08/04/2010

---

Climatizzazione inverno/estate: sì Centralizzato

Posto auto: Sì Stato: Buono

Classe energetica: G 2,50 kWh/ m<sup>2</sup> anno

Valore al Euro/mq 1.560,00 Euro/mq.

*Ufficio in Vendita*

Zona: viale della Repubblica € 149.000

Locali:3 Bagni: 1 Superficie: 100 m<sup>2</sup>

Climatizzazione inverno/estate: sì Centralizzato

Garage: sì Stato: Ottimo

Classe energetica: G 1,75 kWh/ m<sup>2</sup> anno

Valore al Euro/mq 1.490,00 Euro/mq.

*Ufficio in Vendita*

Zona: via Francesco Ferrucci € 150.000

Locali:2 Bagni: 1 Superficie: 105 m<sup>2</sup>

Climatizzazione inverno/estate: sì Centralizzato

Posto auto: sì Stato: Ottimo

Classe energetica: G 1,75 kWh/m<sup>2</sup> anno

Valore al Euro/mq 1.430,00 Euro/mq.

Considerazioni sui valori medi trovati nella zona per immobili con le stesse caratteristiche:

UFFICIO:

Valore medio di oggetto di compravendita = 1.490,00 Euro/mq.

Valore medio immobili Borsino Immobiliare = 1.081,00 Euro/mq.

Valore medio immobili Quotazione Omi = 1225,00 Euro/mq.

Valore Medio 1.270,00 Euro/mq. Valore considerato 1.400 Euro/mq.

POSTI AUTO:

Valore medio immobili Borsino Immobiliare = 633,00 Euro/mq.

Valore medio immobili Quotazione Omi = 650,00 Euro/mq.

Valore Medio 640,00 Euro/mq. Valore considerato 700 Euro/mq.

### IL VALORE A BASE D'ASTA

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e la loro consistenza, si può determinare il loro valore venale, applicando al parametro della consistenza reale il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione, consistenza desunto da analisi di mercato svolte presso agenzie immobiliari della zona e dai relativi volumi di compravendite.

Sarà infine considerata l'attuale profonda contrazione generalizzata della domanda sul mercato immobiliare, dovuta in parte al ritorno negativo dell'aumento eccessivo dei valori di vendita ed in parte al prolungarsi della crisi economica generale che traina i valori degli immobili verso un notevole deprezzamento.

### 13) - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DA ADOTTARE COME PARAMETRO COMMERCIALE

Per la determinazione delle superfici da adottare come parametro per la stima dello studio medico e dei suoi vani accessori, ci si riferisce alla tabella precedentemente sviluppata per il calcolo delle superfici relative ai singoli ambienti, moltiplicando ciascuna superficie ottenuta con un coefficiente di riferimento in relazione alla propria destinazione, ottenendo così la superficie ragguagliata commerciale di mq. 107.34 per l'ufficio.

### 14) - STIMA DEI LOTTI E VALORE A BASE D'ASTA

#### LOTTO UNO

UFFICIO piano terra e seminterrato:

- Parametro usato: Superficie commerciale ragguagliata.

- Consistenza: 107,34 mq. (per arrotondamento)



Architetto Antonella Opramolla

Viale Montegrappa 159/D

59100 Prato

Cell. 3385261467

[a.opramolla@alice.it](mailto:a.opramolla@alice.it) [antonella.opramolla@gmail.com](mailto:antonella.opramolla@gmail.com)

[a.opramolla@arubapec.it](mailto:a.opramolla@arubapec.it)

iscritta come CTU presso il Tribunale di Prato al n° 113 dal 08/04/2010

- Costo unitario medio C.U.: Euro 1400,00/ mq. (compresa l'incidenza delle parti a comune).  
VALORE VENALE DELL'UFFICIO : (C.U x Consistenza raggugiata) = Euro 150.000,00  
(centocinquantamilaeuro/00).

#### LOTTO DUE

POSTO AUTO:- Consistenza: 10,00 mq. (per arrotondamento)

- Costo unitario medio C.U.: Euro 700,00/ mq. (compresa l'incidenza delle parti a comune).

VALORE VENALE DEI POSTI AUTO: (C.U x Consistenza) = Euro 7.000,00 (settemilaeuro/00).

#### LOTTO TRE

POSTO AUTO:- Consistenza: 10,00 mq. (per arrotondamento)

- Costo unitario medio C.U.: Euro 700,00/ mq. (compresa l'incidenza delle parti a comune)

VALORE VENALE DEI POSTI AUTO: (C.U x Consistenza) = Euro 7.000,00 (settemilaeuro/00).

#### LOTTO QUATTRO

POSTO AUTO:- Consistenza: 10,00 mq. (per arrotondamento)

- Costo unitario medio C.U.: Euro 700,00/ mq. (compresa l'incidenza delle parti a comune)

VALORE VENALE DEI POSTI AUTO: (C.U x Consistenza) = Euro 7.000,00 (settemilaeuro/00).

#### LOTTO CINQUE

CANTINA - Consistenza: 5,00 mq. (per arrotondamento)

- Costo unitario medio C.U.: Euro 1000,00/ mq. (compresa l'incidenza delle parti a comune).

VALORE VENALE CANTINA: (C.U x Consistenza) = Euro 5.000,00 (cinquemilaeuro/00).

#### 15) - PRESCRIZIONI FINALI

Gli immobili verranno messi all'asta o alienati NELLO STATO DI FATTO ATTUALE, così come pervenuti e posseduti dal [REDACTED] per i Lotti 1-5 nato a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] CON TUTTE LE SERVITU' E DIPENDENZE EVENTUALMENTE ESISTENTI.

Il Tecnico

Arch. Antonella Opramolla

Ordine degli Architetti di Prato n° 512