

Massimo Zucconi

Architetto

59011 Carmignano (PO)-Via Baccheretana n.211

-Albo Architetti Prato n°571- C.F. ZCCMSM76H12D612G – P.I. 02226420970 Cell.388/6577442

E-mail: massimo.zucconi@hotmail.com Pec: massimo.zucconi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.: n. 40/2025

G.E. Dott. Enrico Capanna

Creditore procedente:

Debitori eseguiti:



Massimo Zucconi

Architetto

59011 Carmignano (PO)-Via Baccheretana n.211

Albo Architetti Prato n°571- C.F. ZCCMSM76H12D612G – P.I. 02226420970 Cell.388/6577442

E-mail: massimo.zucconi@hotmail.com Pec: massimo.zucconi@archiworldpec.it

Sommario

Incarico.....	2
Svolgimento dell’incarico.....	2
Risposta al quesito 1.....	2
Risposta al quesito 2.....	2
Risposta al quesito 3.....	3
Risposta al quesito 4.....	6
Risposta al quesito 5.....	7
Risposta al quesito 6.....	7
Risposta al quesito 7.....	9
Risposta al quesito 8.....	10
Risposta al quesito 9.....	12
Risposta al quesito 10.....	13
Risposta al quesito 11.....	13
Risposta al quesito 12.....	13
Risposta al quesito 13.....	13
Risposta al quesito 14.....	13
Risposta al quesito 15.....	13
Risposta al quesito 16.....	14
Risposta al quesito 17.....	14
Indice allegati.....	18



Incarico

Il sottoscritto Arch. Massimo Zucconi, nato a Firenze il 12/06/1976, Codice Fiscale ZCCMSM76H12D612G, con studio professionale in Seano (PO), Via Baccheretana n. 211, iscritto all' Albo degli degli Architetti della provincia di Prato al n. 571, nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Enrico Capanna con provvedimento notificato l'11/06/2025, in qualità di Perito Estimatore ha prestato giuramento di rito in modalità telematica in data 18/06/2025, impegnandosi a rispondere ai quesiti posti.

Svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto C.T.U., preso tempestivamente contatto con il Custode Giudiziario per eseguire il sopralluogo congiunto, ha dato inizio alle operazioni peritali in data 21/07/2025 alle ore 13:00, presso gli immobili oggetto di pignoramento ubicati nel comune di Prato (PO), Via Antonio Garella n. 37,41, previa comunicazione inviata al creditore procedente a mezzo PEC (in data 02/07/2025) e per R.A. alla parte eseguita (in data 30/06/2025). Detto accesso ha dato esito negativo in quanto l'immobile risultava disabitato.

E' stato quindi programmato un secondo accesso, eseguito giovedì 08/08/2025, con l'ausilio del fabbro per l'apertura e la sostituzione della serratura. Gli immobili sono risultati liberi da persone. Nelle date successive, le operazioni peritali sono proseguite con le indagini di rito presso gli uffici pubblici competenti e con le ricerche di mercato nel settore immobiliare locale.

Risposta al quesito 1

E' stata verificata, prima di ogni altra attività, la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che è risultata completa ed idonea.

Nello specifico la documentazione prodotta consiste in:

- Certificato ipotecario n. PO 25442 anno 2025;
- Visure catastali storiche;
- Estratto di mappa.

Risposta al quesito 2

In atti sono presenti:

- Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia;
- Certificato contestuale anagrafico di matrimonio, di residenza.

Si è comunque provveduto ad acquisire degli esecutati:

- certificato contestuale di residenza, di stato civile, dal Comune di Prato;
- certificato di stato di famiglia con rapporti di parentela dal Comune di Prato;
- estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dal Comune di Foggia.

Inoltre, essendo l'immobile disabitato, si è provveduto a richiedere per gli esecutati e per l'ultimo locatario il certificato di residenza storico.

E' stata verificata la titolarità del diritto reale pignorato in capo ai soggetti esecutati, i quali hanno acquistato la piena proprietà in regime di comunione dei beni con atto di compravendita Rep. 70159 Fasc. 15780 registrato a Firenze il 14/03/2000 (atto di provenienza non presente in atti ed acquisito e riportato in allegati).



Verifica della continuità delle trascrizioni

Dal 21/03/2000 al 23/06/2025 (atto di provenienza ultraventennale)

Registro generale n. 3099

Registro particolare n. 1595

Presentazione n. 65 del 21/03/2000

Titolo: scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 24/02/2000, numero di repertorio 70159

Notaio Cavallina Massimo C.F CVL MSM 36L13 I726 D, Sede FIRENZE (FI)

Immobile n. 1

Comune G999 - PRATO (PO), Catasto FABBRICATI, Foglio ** Particella ** Subalterno ** A/2 - Consistenza 4.5 vani, Indirizzo VIA GARELLA 41, Piano 3

Immobile n. 2

Comune G999 - PRATO (PO), Catasto FABBRICATI Foglio ** Particella ** Subalterno ** C/6, Consistenza 17 metri quadri, Indirizzo VIA GARELLA N. 37 Piano S1

Immobile n. 3

Comune G999 - PRATO (PO), Catasto FABBRICATI, Foglio ** Particella ** Subalterno ** , C/2 Consistenza 4 metri quadri, Indirizzo VIA GARELLA N. civico 37 Piano S1

A favore

Soggetto n. 1

In qualità di Cognome *****Nome *****, Nato il ***** a *****(*****), Sesso M Codice fiscale ***** , Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE con *****;

Soggetto n. 2

Cognome *****Nome *****, Nata il ***** a *****(*****), Sesso F Codice fiscale ***** , - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con *****.

Risposta al quesito 3

Sono state acquisite visure ipotecarie aggiornate. Di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

Elenco a nominativo:

Cognome: *****

Nome: *****

Data di Nascita: *****

- ISCRIZIONE
 - tipo di formalità: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
 - data di iscrizione/trascrizione: 03/11/2021;
 - numero registro particolare: 2560;
 - numero registro generale: 13338;
 - creditore/beneficiario: Banco Di Sicilia S.P.A. sede Palermo (PA) Codice Fiscale 03987280827.

- TRASCRIZIONE



Massimo Zucconi

Architetto

59011 Carmignano (PO)-Via Baccheretana n.211

Albo Architetti Prato n°571- C.F. ZCCMSM76H12D612G – P.I. 02226420970 Cell.388/6577442

E-mail: massimo.zucconi@hotmail.com Pec: massimo.zucconi@archiworldpec.it

- tipo di formalità: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
- data di iscrizione/trascrizione: 27/05/2025;
- numero registro particolare: 4323;
- numero registro generale: 6123;
- creditore/beneficiario: Condominio via Garella 39/41/43 sede Prato (PO) codice fiscale 92052860480.

Elenco a nominativo:

Cognome: *****

Nome: *****

Data di Nascita: *****

● ISCRIZIONE

- tipo di formalità: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- data di iscrizione/trascrizione: 03/11/2021;
- numero registro particolare: 2560;
- numero registro generale: 13338;
- creditore/beneficiario: Banco Di Sicilia S.P.A. sede Palermo (PA) Codice Fiscale 03987280827.

● TRASCRIZIONE

- tipo di formalità: Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili;
- data di iscrizione/trascrizione: 27/05/2025;
- numero registro particolare: 4323;
- numero registro generale: 6123;
- creditore/beneficiario: Condominio via Garella 39/41/43 sede Prato (PO) codice fiscale 92052860480.

Elenco ad immobile:

Immobile : Comune di PRATO (PO)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : ** - Particella ** - Subalterno **

● ISCRIZIONE

- tipo di formalità: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- data di iscrizione/trascrizione: 03/11/2021;
- numero registro particolare: 2560;
- numero registro generale: 13338;
- creditore/beneficiario: Banco Di Sicilia S.P.A. sede Palermo (PA) Codice Fiscale 03987280827.

● TRASCRIZIONE

- tipo di formalità: Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili;
- data di iscrizione/trascrizione: 27/05/2025;
- numero registro particolare: 4323;



Massimo Zucconi

Architetto

59011 Carmignano (PO)-Via Baccheretana n.211

Albo Architetti Prato n°571- C.F. ZCCMSM76H12D612G – P.I. 02226420970 Cell.388/6577442

E-mail: massimo.zucconi@hotmail.com Pec: massimo.zucconi@archiworldpec.it

- numero registro generale: 6123;
- creditore/beneficiario: Condominio via Garella 39/41/43 sede Prato (PO) codice fiscale 92052860480.

Elenco ad immobile:

Immibile : Comune di PRATO (PO)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : ** - Particella ** - Subalterno **

- ISCRIZIONE
 - tipo di formalità: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
 - data di iscrizione/trascrizione: 03/11/2021;
 - numero registro particolare: 2560;
 - numero registro generale: 13338;
 - creditore/beneficiario: Banco Di Sicilia S.P.A. sede Palermo (PA) Codice Fiscale 03987280827.
- TRASCRIZIONE
 - tipo di formalità: Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili;
 - data di iscrizione/trascrizione: 27/05/2025;
 - numero registro particolare: 4323;
 - numero registro generale: 6123;
 - creditore/beneficiario: Condominio via Garella 39/41/43 sede Prato (PO) codice fiscale 92052860480.

Elenco ad immobile:

Immibile : Comune di PRATO (PO)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : ** - Particella ** - Subalterno **

- ISCRIZIONE
 - tipo di formalità: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
 - data di iscrizione/trascrizione: 03/11/2021;
 - numero registro particolare: 2560;
 - numero registro generale: 13338;
 - creditore/beneficiario: Banco Di Sicilia S.P.A. sede Palermo (PA) Codice Fiscale 03987280827.
- TRASCRIZIONE
 - tipo di formalità: Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili;
 - data di iscrizione/trascrizione: 27/05/2025;
 - numero registro particolare: 4323;
 - numero registro generale: 6123;
 - creditore/beneficiario: Condominio via Garella 39/41/43 sede Prato (PO) codice fiscale 92052860480.



Risposta al quesito 4

Sono state acquisite visure storiche catastali aggiornate al 20/06/2025.

Si riportano di seguito gli attuali dati identificativi dell'immobile:

a) Provincia di PRATO

Comune di PRATO (Codice:G999)

Catasto Fabbricati Foglio: ** Particella: ** Sub.: **

INTESTATI

1 ***** nata a *****(*****) il ***** Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****

2 ***** nato a *****(*****) il ***** Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****

DATI IDENTIFICATIVI

Foglio ** Particella ** Sub. **

DATI DI CLASSAMENTO

Categoria A/2

Classe 3

Consistenza 4,5 vani

Superficie Catastale Totale: 70 m²

Totale:escluse aree scoperte: 65 m²

Rendita Euro 429,95

Dati derivanti da variazione toponomastica del 19/11/2018 pratica n. Po0052003 in atti dal 19/11/2018 variazione toponomastica d'ufficio (n. 17750.1/2018).

b) Provincia di PRATO

Comune di PRATO (Codice:G999)

Catasto Fabbricati Foglio: ** Particella: ** Sub.: **

INTESTATI

1 ***** nata a *****(*****) il ***** Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****

2 ***** nato a *****(*****) il ***** Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****

DATI IDENTIFICATIVI

Foglio ** Particella ** Sub. **

DATI DI CLASSAMENTO

Categoria C/6

Classe 6

Consistenza 17 m²

Superficie Catastale Totale: 17 m²

Rendita Euro 129,06

dati derivanti da variazione toponomastica del 13/02/2018 pratica n. PO0006608 in atti dal 13/02/2018 variazione toponomastica d'ufficio (n. 1764.1/2018).

c) Provincia di PRATO

Comune di PRATO (Codice:G999)

Catasto Fabbricati Foglio: ** Particella: ** Sub.: **

INTESTATI



1 ***** nata a *****(*****) il ***** Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****

2 ***** nato a *****(*****) il ***** Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****

DATI IDENTIFICATIVI

Foglio ** Particella ** Sub. **

DATI DI CLASSAMENTO

Categoria C/2

Classe 1

Consistenza 4 m²

Superficie Catastale Totale: 5 m²

Rendita Euro 7,23

dati derivanti da variazione toponomastica del 17/02/2025 pratica n. PO0005528 in atti dal 17/02/2025 variazione di toponomastica (n. 5528.1/2025)

Risposta al quesito 5

Il pignoramento ha interessato i seguenti beni immobili in comunione legale tra i sig.ri ***** , nato a ***** , cod. fisc. ***** , e ***** , nata a ***** cod. fisc. *****.

- Appartamento posto in Prato, Via Antonio Garella n. 41 piano 3, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO), al Foglio di Mappa n. ** , particella ** , subalterno ** , cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani;
- Box auto posto in Prato, Via Antonio Garella n. 37 Piano S1, rappresentato al catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) al foglio di mappa ** , particella ** , subalterno** ** , cat. C/6, Classe 6;
- Cantina posta in Prato (PO), Via Antonio Garella n. 37 Piano S1, rappresentata al catasto Fabbricati del Comune di Prato (PO) al foglio di mappa ** , particella ** , subalterno ** , cat. C/2, Classe 1.

Sussiste conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito 6

Gli immobili fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale composto da cinque piani fuori terra oltre a piano seminterrato, corredato da circostante resede di pertinenza comune. Il complesso si articola mediante tre vani scala contraddistinti da lettere interne (corrispondenti ciascuna ad un numero civico) ed aventi accesso da via Garella n.c. 39 (scala “A”), n.c. 41 (scala “B”) e n.c. 43 (scala “C”). Inoltre da via Garella n.c. 37 è possibile, tramite passaggio carrabile, addurre al piano seminterrato.

Più precisamente gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere:

- Appartamento per civile abitazione posto al terzo piano (quarto fuori-terra) posto sul retro per chi guarda la facciata principale del fabbricato da via Garella, composto da tre vani oltre cucinotto collegato col soggiorno, servizio igienico e accessori (ingresso, disimpegno, ripostiglio, due balconi entrambi prospicienti la facciata tergale). All’appartamento si accede da via Garella n. 41 previo passaggio da resede esterno a comune e vano scala condominiale (scala B), interno 10, Comune di Prato (PO).



Massimo Zucconi

Architetto

59011 Carmignano (PO)-Via Baccheretana n.211

Albo Architetti Prato n°571- C.F. ZCCMSM76H12D612G – P.I. 02226420970 Cell.388/6577442

E-mail: massimo.zucconi@hotmail.com Pec: massimo.zucconi@archiworldpec.it

Destinazione	Superficie calpestabile
Cucinotto	3.29 mq
Soggiorno	16.68 mq
Camera	9.38 mq
Camera	14.25 mq
Bagno	4.46 mq
Disimpegno	5.69 mq
Ripostiglio	2.30 mq
Balconi	16.03 mq

Caratteristiche interne: L'appartamento appare in sufficiente stato conservativo, con impianti (elettrico e di riscaldamento) di vecchia data dei quali non è stata identificata alcuna certificazione di conformità. Risulta comunque rilasciato regolare certificato di abitabilità. Le pavimentazioni dei locali sono in gres, con tamponature non portanti intonacate e tinteggiate ed infissi in legno e vetro dotati di sistemi oscuranti (rotolanti).

Caratteristiche esterne: I balconi si presentano con parapetti in muratura in stato manutentivo mediocre verso l'interno, mentre la parte esterna (condominiale) appare recentemente restaurata ed in ottimo stato, così come tutta la facciata dell'edificio.

Confini: *****, parti condominiali su più lati, s.s.a.

Dati catastali attuali: C.F. comune di Prato, foglio **, p.lla **, sub. **

- Locale ad uso autorimessa posto in piano seminterrato composto da un unico vano, e precisamente l'ottava autorimessa sulla sinistra per chi accede al piano dalla rampa. Al box si accede da via Garella n. 37 previo passaggio carrabile da rampa esterna e piazzale a comune, interno 10, nonché da via Garella n. 41 previo passaggio pedonale da resede esterno a comune, vano scala condominiale (scala B) e piazzale esterno, Comune di Prato (PO).

Destinazione	Superficie calpestabile
Autorimessa	15.73 mq

Caratteristiche interne: Il box si presenta in sufficiente stato manutentivo, con pavimentazione in gres, pareti intonacate e tinteggiate.

Caratteristiche esterne: Al box si accede da saracinesca basculante in metallo. la finitura esterna è in cemento armato in mediocre stato manutentivo.

Confini: *****, parti condominiali, s.s.a.

Dati catastali attuali: C.F. comune di Prato, foglio **, p.lla **, sub. **



- Locale ad uso cantina posto al piano seminterrato composto da un unico vano, e precisamente il secondo sulla destra per chi, scendendo le scale condominiali, acceda a tale piano e percorra l'antistante corridoio di disimpegno delle cantine. Alla cantina, contraddistinta dall'interno 10, si accede sia da via Garella n. 37 previo passaggio da rampa esterna e piazzale a comune, sia da via Garella n. 41 previo passaggio da resede esterno a comune e vano scala condominiale (scala B), Comune di Prato (PO).

Destinazione	Superficie calpestabile
Cantina	4.16 mq

Caratteristiche interne: L'interno della cantina si presenta in sufficiente stato manutentivo, con pavimento in gres, pareti intonacate e tinteggiate.

Caratteristiche esterne: Alla cantina si accede da corridoio a comune attraverso porta metallica verniciata. Lo stato conservativo appare sufficiente.

Confini: *****, parti condominiali per più lati, s.s.a.

Dati catastali attuali: C.F. comune di Prato, foglio **, p.lla **, sub. ** .

Accessori e millesimi di parti comuni:

- Scale e ascensore, millesimi 53,871/1000;
- Rimesse, millesimi 19,763/1000;
- Cantine scala n.c. 41, millesimi 123,888/1000.

Non si ravvisano ad un esame a vista presenza evidente di amianto o rifiuti speciali, il tutto confermato anche a mezzo mail dall'amministratore condominiale.

Negli immobili rilevati non viene esercitata attività di impresa.

Risposta al quesito 7

Fra le ultime planimetrie catastali depositate agli atti e lo stato dei luoghi sono state rilevate le seguenti discrepanze:

Appartamento posto al piano terzo

1. presenza di elementi interni quali cavedi/pilastrini non debitamente graficizzati;
2. lievi traslazioni di aperture esterne;
3. balcone esterno (posto a sud) che presenta una nicchia, non riportata nei grafici.

Viste le disposizioni di cui all'art. 19 c. 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 convertito in L. 122/2010, note le circolari 2T (prot. 36607) e 3T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, le modifiche sopra descritte non comportano una variazione della consistenza dell'immobile e della sua rendita catastale. Per quanto descritto non si ravvisa la necessità di eseguire un aggiornamento catastale.

Garage posto al piano interrato

1. presenza di cavedio o pilastro non debitamente graficizzato.

Viste le disposizioni di cui all'art. 19 c. 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 convertito in L. 122/2010, note le circolari 2T (prot. 36607) e 3T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e



dell'agosto 2010, le modifiche sopra descritte non comportano una variazione della consistenza dell'immobile e della sua rendita catastale. Per quanto descritto non si ravvisa la necessità di eseguire un aggiornamento catastale.

Cantina posto al piano interrato

Lo stato dei luoghi risulta pienamente conforme.

Risposta al quesito 8

Gli attuali strumenti urbanistici del comune di Prato risultano:

Piano Strutturale: approvato dal Consiglio Comunale in data 25 luglio 2024 con Delibera di Consiglio Comunale n. 59/2024. In data 16.10.2024 è stato pubblicato sul BURT n. 4 e ha acquisito la definitiva efficacia in data 15.11.2024. In data 20.09.2024 si è concluso anche il procedimento della Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR, con esito positivo.

POC: Con D.C.C. n. 68 del 24.10.2024 e relativo avviso sul BURT n. 46 del 13.11.2024 è stata prorogata l'efficacia delle previsioni del Piano Operativo per i prossimi cinque anni.

Normativa vigente sull'area dove ricade l'immobile:

- UTOE 6;
- Zone omogenee B;
- Paesaggi urbani TR.4.

L'immobile è classificato come ricadente in “Urbanizzazioni contemporanee con funzione prevalentemente residenziale” ed esattamente in TR.4 Tessuto Residenziale, con isolati aperti di edilizia pianificata: aggregazione di fabbricati che presentano omogeneità tipologica e di disposizione su lotto, frutto di una pianificazione unitaria.

Di seguito un estratto delle NTA del POC di Prato:

Art. 75 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TR.2 - TR.3 - TR.4

1. I tessuti composti da singoli edifici isolati aperti di villini e palazzine TR.2 e i tessuti ad isolati aperti con aggregazioni successive anche di edilizia pianificata TR.3 e TR.4, definiti al precedente art. 7, sono individuati con apposito perimetro e sigla nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”.

2. Disciplina degli interventi

2.1 Interventi consentiti sugli immobili principali:

MO Manutenzione Ordinaria

MS Manutenzione Straordinaria

RRC Restauro e Risanamento Conservativo

RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa

DSR Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio interne all'isolato

RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di “Se”

RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva a parità di “Se”

SE Sostituzione edilizia, a parità di “Se” esistente

Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento 40%



Per i tessuti TR.2 e TR.3, NE di completamento con destinazione residenziale nei lotti inedificati o parzialmente edificati aventi superficie minima di 180 mq e fronte sulla viabilità pubblica, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, secondo i seguenti parametri:

altezza massima non superiore all'altezza degli edifici presenti nel tessuto di riferimento;

“Se” massima 280 mq;

Rc massimo 50%.

Nel caso di lotti contigui inedificati o parzialmente inedificati il completamento potrà essere realizzato anche contestualmente, in ragione delle capacità edificatorie di ogni lotto.

2.2 Sulle unità immobiliari di cui al precedente comma 2.1 sono altresì consentiti:

AV.2 - limitatamente ai tessuti TR.2 e TR.3, interventi di addizione volumetrica da realizzarsi esclusivamente in corrispondenza del fronte tergale dell'immobile o del fronte laterale, in quest'ultimo caso solo qualora il medesimo non sia prospiciente la pubblica via, fino al limite del 20% della “Se” esistente, comunque non superiore a 70 mq. Independentemente dalla “Se” esistente è ammesso l'ampliamento fino a 25 mq. E' comunque esclusa la realizzazione di addizioni volumetriche sui lastrici solari.

Gli interventi di cui al precedente punto, qualora operati in riferimento alle unità immobiliari poste ai piani superiori rispetto al piano terreno, non possono determinare un incremento della proiezione a terra dell'edificio né la creazione di nuove volumetrie in aggetto comunque configurate.

AV.2a - limitatamente ai tessuti TR.3 e TR.4, interventi di addizione volumetrica fino al 10% della “Se” dell'unità immobiliare ed a condizione che vengano ricavati ambienti di Superficie accessoria inferiore a 9 mq, da realizzarsi attraverso la chiusura di terrazze, logge e/o porticati esistenti per la realizzazione di verande con interventi unitari e coordinati che coinvolgano l'intera facciata dell'edificio se per intervento isolato o le facciate del gruppo di edifici che definiscono l'intervento unitario, con le seguenti caratteristiche:

devono essere realizzate con tamponature leggere e struttura solida autoportante, corredata di elementi trasparenti completamente apribili in contemporanea almeno per il 30% della superficie del pavimento;

devono essere realizzate solo in corrispondenza di vani a servizio dell'abitazione (cucinotti inferiori a 9 mq, servizi igienici, ripostigli, etc.) ovvero vani con altra fonte di areazione.

la chiusura di logge e porticati prevista all'art.64 comma 2bis, nei limiti degli specifici parametri e prescrizioni già individuati per gli interventi AV.2.

2.3 Al fine di renderle omogenee al contesto, sulle unità immobiliari di cui al precedente comma 2.1 aventi destinazione d'uso residenziale e sono altresì consentiti:

AV.3a - limitatamente ai tessuti TR.2 e TR.3, interventi di addizione volumetrica da realizzarsi tramite il rialzamento del sottotetto, che risulti stabilmente utilizzato, al fine di raggiungere le altezze minime stabilite dal Regolamento d'Igiene.

AV.3c - limitatamente ai tessuti TR.3 e TR.4, interventi di addizione volumetrica da realizzarsi sul lastrico solare nel limite del 20% della “Se” esistente, e comunque non superiore a 70 mq. Independentemente dalla “Se” esistente è ammesso l'ampliamento fino a



25 mq. L'intervento di ampliamento è ammissibile a condizione che lo stesso sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento, soggetto a valutazione da parte dell'organo preposto;

2.4 Interventi consentiti sui manufatti pertinenziali:

MO Manutenzione Ordinaria

MS Manutenzione Straordinaria

RRC Restauro e Risanamento Conservativo

RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa

IP.1, IP.2, IP.3 per i tessuti TR.2 e TR.3 purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica

3. Ulteriori prescrizioni comuni agli interventi Divieto di realizzare terrazze a tasca sulla pubblica via.

Risposta al quesito 9

Il Fabbricato, di cui l'immobile oggetto di esecuzione fa parte, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del comune di Prato il 28 luglio 1979 con il prot. n. 14121, e successiva variante del 21 ottobre 1983 prot.n. 27753. Il 26 luglio 1984 è stata rilasciata, sempre dal Sindaco del comune di Prato, licenza di abitabilità ed uso, con richiesta di rilascio prot.n. 5979 del 09/02/1984.

Infine, per opere però mai realizzate, è stata depositata CILAS (Cila-Superbonus) P.G. 245820/2022 del 11/11/2022.

Dal confronto delle suddette pratiche edilizie con lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti discrepanze:

Appartamento posto al piano terzo

1. presenza di elementi interni quali cavedi/pilastrini non debitamente graficizzati;
2. lievi traslazioni di aperture esterne;
3. balcone esterno che presenta una nicchia, non riportata nei grafici.

Garage posto al piano interrato

2. presenza di un cavedio o pilastro non debitamente graficizzato.

Cantina posta al piano interrato

Lo stato dei luoghi risulta pienamente conforme.

Alla luce di quanto sopra descritto, per rendere il compendio regolare da un punto di vista urbanistico-edilizio e quindi commerciabile, si prevede il deposito di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36/bis del D.P.R. 380/2001, con la previsione delle seguenti spese per la regolarizzazione:

- Diritti di segreteria SCIA in sanatoria: 70,00€;
- Oblazione: 1.000,00€;
- Spese tecniche: 2.000,00€.

Risposta al quesito 10

Da ricerca effettuata nel portale SIERT della Regione Toscana, non è stata reperita alcuna Attestazione di Prestazione Energetica (APE).



Risposta al quesito 11

I beni pignorati sono alienabili esclusivamente in un unico lotto. Risulta di fatto impossibile, viste le dimensioni ridotte dell'appartamento, ipotizzarne una suddivisione che rechi vantaggio alla procedura.

Risposta al quesito 12

Gli immobili risultano pignorati nella loro interezza. Come già espresso in risposta al quesito 11, risulta di fatto impossibile, vista le dimensioni ridotte dell'appartamento, ipotizzarne una suddivisione che rechi vantaggio alla procedura.

Risposta al quesito 13

L'immobile, alle date dei due sopralluoghi, è sempre risultato disabitato. Sentiti i condomini confinanti, gli stessi hanno riferito al CTU che l'ultimo inquilino avrebbe da alcuni mesi abbandonato l'immobile.

Esiste però un contratto di locazione (si confrontino a tal proposito gli allegati) tra e il sig. *****(uno degli esecutati) è il Sig. ***** (il cui nome è oggi sul campanello condominiale dell'appartamento). Su questo contratto, stipulato con validità di 3 anni dal 01/06/2013 al 31/05/2016 e caratterizzato da rinnovo tacito ogni due anni dalla scadenza, l'Agenzia delle entrate ha informato il CTU (si confronti la corrispondenza) che lo stesso contratto "non risulta formalmente prorogato alla prima data di scadenza del 31/05/2016".

È parere del sottoscritto CTU che, pur mancando le dovute comunicazioni all'Agenzia sull'eventuale cessazione o rinnovo, tale contratto possa di fatto essere ancora opponibile alla procedura, in quanto registrato prima del pignoramento in data 04/06/2013.

Per tali motivi il sottoscritto CTU ha rimesso al custode giudiziario l'onere della riscossione dei canoni di locazione e ha verificato la congruità del canone stesso, che risulta in linea con le quotazioni OMI attuali. Si è infine provveduto a reperire il certificato storico di residenza del conduttore, che risulta ad oggi ancora residente presso gli immobili pignorati (si confronti a tal proposito l'allegato certificato storico di residenza).

Si è inoltre provveduto a sentire la locale autorità di pubblica sicurezza (Questura di Prato) in ordine a alla comunicazione ai sensi dell'articolo 12 del DL n.59 del 21 marzo 1978. Il CTU è stato informato dal competente ufficio che niente è stato comunicato in riferimento al contratto di locazione.

Risposta al quesito 14

Sui beni pignorati non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Risposta al quesito 15

Sui vincoli ed oneri di natura condominiale e sull'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, l'amministrazione di condominio ha riferito al CTU quanto segue (mail ricevuta dal sottoscritto in data 02/09/2025 da *****):

- *Le spese ordinarie ammontano a circa 805,00 euro l'anno.*
- *Ci sono 8.792,76 euro di spese straordinarie già scadute che sono il rifacimento della facciata effettuato tra il 2024 e il 2025.*
- *nel 2023 le spese di gestione sono state 1.695,58 euro di cui 781,82 di spese legali*



- nel 2024 le spese di gestione sono state 3.847,56 euro di cui 2.682,37 di spese legali
- nel 2025 per le spese di gestione conteggiamo il preventivo di 805,63 euro in quanto il bilancio chiuderà al 31/12, a cui bisogna aggiungere il costo della facciata di 8.792,76.
- ad oggi il debito complessivo sull' immobile è di 13.539,94 di ordinario e 8.792,76 per i lavori della facciata, per un totale di 22.332,70 euro.
- Non siamo a conoscenza di eventuali altri procedimenti giudiziari.

Dalla lettura della mail si evince che:

1. Le spese ordinarie riferite agli immobili pignorati ammontano a circa 805,00 Euro l'anno. Da questa informazione si desume che rimarranno a carico dell' acquirente circa 1.610,00 Euro di spese condominiali non corrisposte, pari a due annualità. Tale cifra è stata scorporata dal valore da porre a base d'asta;
2. Per il rifacimento delle facciate del condominio (lavori straordinari effettuati tra l'anno 2024 ed 2025 ed oggi terminati), esiste una spesa non corrisposta di 8.792,76 Euro riferita agli immobili pignorati. Si ritiene che detto onere, riguardando opere di natura straordinaria, non rimarrà a carico dell'acquirente;
3. Esistono spese legali che l'amministrazione ha sostenuto e riferibili all'immobile oggi pignorato. Anche queste non saranno, a parere del CTU, addebitabili al futuro acquirente;
4. Esiste infine un debito totale di 13.539,94 Euro di spese ordinarie non corrisposte. Di questa cifra il futuro acquirente rimarrà responsabile solamente per la quota di cui al punto 1.

Preme infine ricordare che Modus Consulting srl, rappresentata e difesa dall'avv. *****, è creditore procedente nella procedura di cui trattasi per la somma di 20.395,84 Euro.

Risposta al quesito 16

Dall'esame della cartografia del Piano Strutturale e del Piano Operativo Comunale, non si rileva l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

Si precisa che secondo la cartografia del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, Prato ricade fra i comuni con istruttoria di accertamento non eseguita.

Risposta al quesito 17

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato attraverso comparazione diretta con beni analoghi e valutando le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona e della sua facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici, situazione del mercato immobiliare.

Tutti questi elementi, affiancati all'esame di contratti di compravendita reperiti attraverso consultazione del database dell'Agenzia delle Entrate, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. A detto valore sono stati in ultimo detratti alcuni importi di deprezzamento (oneri di regolarizzazione urbanistica, assenza di garanzia per vizi del bene venduto) come meglio si evince dalle tabelle sotto riportate.

Scendendo in dettaglio, le compravendite analizzate per la comparazione hanno interessato immobili ubicati nel medesimo contesto condominiale. Sono stati inoltre scelti trasferimenti di proprietà avvenuti tutti nell'anno 2025, con l'ovvia finalità di rendere più aderente la stima all'effettivo valore di mercato attuale. Per ogni immobile sono state ricavate le superfici dalle



Massimo Zucconi

Architetto

59011 Carmignano (PO)-Via Baccheretana n.211

Albo Architetti Prato n°571- C.F. ZCCMSM76H12D612G – P.I. 02226420970 Cell.388/6577442

E-mail: massimo.zucconi@hotmail.com Pec: massimo.zucconi@archiworldpec.it

planimetrie catastali e da queste il valore di vendita per metro quadrato come meglio espresso dalle sottostanti tabelle dei beni comparabili.

COMPARABILE 1			
Identificazione catastale dei beni compravenduti e estremi dell'atto:			
Catasto Fabbricati Comune di Prato, Foglio di mappa 64, particelle 233 sub 1 e 1703 sub 2			
Atto del 12/02/2025 Pubblico ufficiale D'AGLIANA LUCA Sede PRATO (PO) Repertorio n. 10979 - COMPRAVENDITA			
Nota presentata con Modello Unico n. 1405.1/2025 Reparto PI di PRATO in atti dal 21/02/2025			
Tipologia vani	Superfici reali (mq)	Coefficienti di trasformazione	Superficie Commerciale (mq)
ABITAZIONE			
Vani interni	98,12	1	98,12
Terrazze	30,14	0,3	9,04
Cantinetta	0	0,3	0,00
Garage	20	0,3	6,00
		TOTALE ABITAZIONE	113,16
TOTALI			
	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE		113,16
	Arrotondato all'unità		113
		PREZZO AL ROGITO (€)	205.000
	VALORE DI MERCATO RILEVATO (€/mq)		1.811,56



Massimo Zucconi
Architetto

59011 Carmignano (PO)-Via Baccheretana n.211

Albo Architetti Prato n°571- C.F. ZCCMSM76H12D612G – P.I. 02226420970 Cell.388/6577442

E-mail: massimo.zucconi@hotmail.com Pec: massimo.zucconi@archiworldpec.it

COMPRABILE 2

Identificazione catastale dei beni compravenduti e estremi dell'atto:

Catasto Fabbricati Comune di Prato, Foglio di mappa 64, particelle 1703 sub 3 e 233 sub 4
Atto del 09/06/2025 Pubblico ufficiale MORGIGNI BRUNO Sede PRATO (PO) Repertorio n. 94135 - COMPRAVENDITA
Nota presentata con Modello Unico n. 4849.1/2025 Reparto PI di PRATO in atti dal 12/06/2025

Tipologia vani	Superfici reali (mq)	Coefficienti di trasformazione	Superficie Commerciale (mq)
ABITAZIONE			
Vani interni	96	1	96,00
Terrazze	29	0,3	8,70
Cantinetta	0	0,3	0,00
Garage	17	0,3	5,10
		TOTALE ABITAZIONE	109,80
TOTALI			
	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE		109,80
	Arrotondato all'unità		110
	PREZZO AL ROGITO (€)		220.000
	VALORE DI MERCATO RILEVATO (€/mq)		2.003,64

COMPARABILE 3

Identificazione catastale dei beni compravenduti e estremi dell'atto:

Catasto Fabbricati Comune di Prato, Foglio di mappa 64, particelle 233 sub 27, 1703 sub 51, 1703 sub 37
VOLTURA D'UFFICIO del 04/04/2025 Pubblico ufficiale CASINI MARCO Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 10057 - COMPRAVENDITA
Voltura n. 3899.1/2025 Reparto PI di PRATO - Pratica n. PO0023633 in atti dal 12/05/2025

Tipologia vani	Superfici reali (mq)	Coefficienti di trasformazione	Superficie Commerciale (mq)
ABITAZIONE			
Vani interni	81	1	81,00
Terrazze	15	0,3	4,50
Cantinetta	4	0,3	1,20
Garage	17	0,3	5,10
		TOTALE ABITAZIONE	91,80
TOTALI			
	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE		91,80
	Arrotondato all'unità		92
	PREZZO AL ROGITO (€)		210.000
	VALORE DI MERCATO RILEVATO (€/mq)		2.287,58



Massimo Zucconi

Architetto

59011 Carmignano (PO)-Via Baccheretana n.211

Albo Architetti Prato n°571- C.F. ZCCMSM76H12D612G – P.I. 02226420970 Cell.388/6577442

E-mail: massimo.zucconi@hotmail.com Pec: massimo.zucconi@archiworldpec.it

Dati i sopra riportati valori per metro quadro pare corretto allo scrivente adottare un valore di mercato per il bene in esame pari a 2.000,00 Euro al metro quadrato. La tabella sotto riportata riassume le detrazioni applicate al valore di mercato per ottenere il prezzo a base d'asta.

STIMA DEI BENI PIGNORATI			
Tipologia vani	Superfici reali (mq)	Coefficienti di trasformazione	Superficie Commerciale (mq)
ABITAZIONE			
Vani interni	64,78	1	64,78
Terrazze	18,78	0,3	5,63
Cantinetta	5,2	0,3	1,56
Garage	19,36	0,3	5,81
TOTALE ABITAZIONE			77,78
TOTALI			
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)			77,78
Arrotondato all'unità (mq)			78
PREZZO AL METRO QUADRATO (€/mq)			2.000
VALORE DI MERCATO STIMATO			155.564,00 €
Detrazione 1			
Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni			1.610,00 €
Detrazione 2			
Stuccatura e verniciatura vani interni			2.000,00 €
Detrazione 3			
Assenza garanzie per vizi (10% del valore stimato)			15.556,40 €
Detrazione 4			
Oneri di regolarizzazione urbanistica			3.070,00 €
VALORE FINALE DI STIMA			133.327,60 €

In conclusione, il sottoscritto Esperto nominato, effettuate le opportune considerazioni, aggiunte o detrazioni, ritiene che il valore congruo (arrotondato) del lotto unico sia:

Euro 133.300,00 (centotrentatremilatrecento/00)

La descrizione e la stima della presente relazione peritale è riferita alla data odierna e nello stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo, con tutte le servitù attive e/o passive e con i proporzionali diritti sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, con esclusione degli arredi, macchinari ed eventuali altri oggetti di qualsiasi natura e valore presenti all'interno delle unità immobiliari oggetto della procedura, oltre ad eventuali detrazioni fiscali maturate o da maturare a seguito di lavori privati e/o condominiali di ristrutturazione effettuati e/o attualmente in corso. Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato, li 10/09/2025

L'esperto Arc. Massimo Zucconi



Indice allegati

- A.** Certificato contestuale di residenza, stato civile, di stato di famiglia con rapporti di parentela degli esecutati
- B.** Certificati storici di residenza degli esecutati
- C.** Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- D.** Atto di provenienza
- E.** Visure ipotecarie
- F.** Visure catastali
- G.** Documentazione urbanistica cartografica
- H.** Titoli edilizi - Concessione Edilizia 28/7/1979 – Prot n. 14121/77
- I.** Titoli edilizi - Concessione Edilizia in variante del 21 ottobre 1983
- J.** Licenza di abitabilità
- K.** Corrispondenza Agenzia Entrate - Contratto di locazione
- L.** Documentazione fotografica
- M.** Ricevute delle comunicazioni agli esecutati

