

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 106/2024 E 76/2025

G.E. Dott. ENRICO CAPANNA

Contro

XXXX XXXX

promossa da:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.

IFIS NPL SERVICING s.p.a.

(Procedente con l'Avv. Stefano Cacchiarelli)

Creditori intervenuti:

AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE

(Intervenuto con l'Avv. Mario Di Traglia)



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	6
RISPOSTA 4° QUESITO – dati catastali	9
RISPOSTA 5° QUESITO – conformità atto di pignoramento.....	10
RISPOSTA 6° QUESITO - descrizione bene pignorato	11
RISPOSTA 7° QUESITO – conformità catastale	13
RISPOSTA 8° QUESITO – strumento urbanistico comunale	14
RISPOSTA 9° QUESITO – conformità urbanistica	14
RISPOSTA 10° QUESITO - APE	15
RISPOSTA 11° QUESITO – Formazione lotti.....	15
RISPOSTA 12° QUESITO – Giudizio divisibilità	15
RISPOSTA 13° QUESITO – Stato occupazionale immobile	15
RISPOSTA 14° QUESITO - Vincoli.....	16
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

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 03.01.2025 notificato in data 07.01.2025, ha prestato giuramento in qualità di Perito Stimatore per rispondere ai quesiti di seguito riportati. Inoltre con udienza del 23/12/2025 mi veniva chiesto di aggiornare il proprio elaborato a seguito della riunione con la procedura R.G.E. n. 76/2025.

*

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Il C.T.U., previa spedizione di raccomandata del 09.01.2025 mai ritirata, ha effettuato un primo tentativo di sopralluogo in data 20/01/2025 ore 09.30, al quale non era presente nessuno dei detentori e/o debitori a consentire l'accesso.

Poiché nessuno si è messo in contatto con la sottoscritta, in accordo con il custode, le operazioni peritali sono state re inviate al giorno 17.02.2025 alle ore 11:15, con l'ausilio del fabbro, il quale ci ha permesso di accedere dal cancello principale, all'unità pignorata ubicata in Prato (PO), Via Garigliano n°6.

Durante detto sopralluogo, il sig. XXXX XXXX era presente in casa e ci ha permesso di eseguire tutti i rilievi necessari.

Le operazioni sono poi continuate con indagini ipotecarie presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Prato (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato), indagini urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prato, indagini catastali presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Territorio –

Catasto Fabbricati del Comune di Prato (ex Ufficio del Territorio di Prato – Catasto), indagini di mercato per compere e vendite di beni similari e così il tutto come di seguito riferirà.

*

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. XXXX XXXX è residente in Comune di Prato, Via Garigliano n. 6, e che risulta celibe.

Il sottoscritto Perito Stimatore ha provveduto ad acquisire gli atti di provenienza che si allegano alla presente. Più precisamente, l'abitazione risulta di proprietà del Sig. XXXX XXXX, per l'intera **quota di piena proprietà**, a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Antonio LA GAMBA, notaio in Prato, in data 23/01/2013 Rep. n. 115.512 racc. 19.083, trascritto a Prato il 18/02/2013 registro particolare n°875 e registro generale n°1340, con la quale acquistava dalla Sig.ra XXXX XXXX, nata a XXXX il XXXX, c.f.: XXXX , il diritto di piena proprietà su quota di 1/2, sull' immobile sito in Comune di Prato, via Garigliano n°6, censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune, al fg. 22 p.lla 230 sub.502 graffato alla p.lla 542 sub.504.

La restante quota di 1/2 del sig. XXXX XXXX e della Sig.ra XXXX XXXX, pervenne in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Eduardo COLONNA ROMANO, notaio in Prato, in data 06/06/2007 Rep. 25.531 racc.

2.907, trascritto a Prato il 14/06/2007 registro particolare 4690, da XXXX XXXX e XXXX XXXX.

Alla Sig.ra XXXX XXXX, parte dell'immobile è pervenuto a seguito di atto di donazione, per la quota di 1/2, ai rogiti del notaio COLONNA ROMANO Eduardo, in data 04/08/2004 rep. 17658 e raccolta 2.004, trascritto a Prato in data 05/08/2004 al n° 6622 di registro particolare.

In fine la quota di 1/2 della sig.ra XXXX XXXX e la restante quota di 1/2 della sig.ra XXXX XXXX è prevenuta a seguito di successione in morte del sig. XXXX XXXX, apertasi in data 14/05/1997 e registrata a prato il 27/10/1997 n°80/598.

E' presente accettazione tacita di eredità del Notaio Colonna Romano Eduardo del 06/07/2007 rep. 25531/2907 e trascritto a Prato in data 14/06/2007 al n°9682 di registro generale e n°4689 di registro particolare.

Per quanto riguarda l'area urbana identificata al Catasto fabbricati nel foglio 22 particella 542 sub. 511 precedentemente identificata come BCNC sub. 505 e 506 (come si evince da precedente elaborato del 28/01/2008 protocollo n°10722) e ancor prima dal sub. 503, risulta di proprietà del Sig. XXXX XXXX, per l'intera **quota di piena proprietà**, a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Luca D'AGLIANA, notaio in Prato, in data 27/06/2024 rep.10221 raccolta 8806, trascritto a Prato in data 19/07/2024 n.5749 di R.P. con il quale acquistava la quota di 4/9 da Anderini Giacomo e la quota di 1/9 da XXXX XXXX. La restante quota di 4/9 era pervenuta al sig. XXXX XXXX a seguito delle seguenti successioni:

- in parte per successione intestata, apertasi in data 12 settembre 2010, della signora XXXX XXXX, nata a XXXX il giorno XXXX, codice

fiscale XXXX (dichiarazione di successione registrata a Prato il giorno 9 settembre 2011 al n. 1307, vol. 9990, trascritta a Prato il 16 novembre 2011 al n. 7643 del registro particolare), con rinuncia del coniuge XXXX con atto del Tribunale di Prato del 4 luglio 2011, repertorio n. 1620, registrato a Prato il 21 luglio 2011 al n. 3088, con accettazione tacita di XXXX XXXX, XXXX XXXX e XXXX XXXX trascritta a Prato il 6 marzo 2012 al n. 1523 del registro particolare;

- in parte per successione intestata, apertasi in data 14 settembre 2013, della signora XXXX XXXX, nata a XXXX il giorno XXXX, codice fiscale XXXX (dichiarazione di successione registrata a Prato il giorno 31 ottobre 2013 al n. 1696, vol. 9990, trascritta a Prato il 23 dicembre 2013 al n. 7284 del registro particolare).

Alla sig.ra XXXX XXXX e alla sig.ra XXXX XXXX l'immobile era pervenuto a seguito di successione di XXXX come sopra meglio descritte.

Al sig. XXXX l'immobile è pervenuto a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Luca D'AGLIANA, notaio in Prato, in data 22/10/2014 rep. 322 raccolta 235, trascritto a Prato in data 27/10/2014 al n.6189 di R.P.

Il tutto come meglio specificato dal certificato notarile allegato alla procedura.

*

RISPOSTA 3° QUESITO – ispezioni ipotecarie

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

TRASCRIZIONI:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto ai nn. **11551/8315** del 29/10/2024 a favore: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** sede Napoli (NA) CF 05828330638, contro **XXXX XXXX** nato il XXXX a PRATO (PO) cf XXXX .

Titolo: verbale di pignoramento notificato da UNEP C/O TRIBUNALE DI PRATO in data 26/09/2024 Rep.n. 2555.

Grava: l'intera quota di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di PRATO (PO) a:

- **Foglio 22 p.lla 230 sub 502 graffata alla p.lla 542 sub. 504**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto ai nn. **8659/12400** del 23/10/2025 a favore: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** sede Napoli (NA) CF 05828330638, contro **XXXX XXXX** nato il XXXX a PRATO (PO) cf XXXX .

Titolo: verbale di pignoramento notificato da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PRATO in data 17/10/2025 Rep.n. 2964.

Grava: l'intera quota di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di PRATO (PO) a:

- **Foglio 22 p.lla 542 sub 511.**

*

ISCRIZIONI:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn **2761/9684** del 14/06/2007 per la somma complessiva di euro 320.000,00= a garanzia di euro 160.000,00= di capitale della durata di 25 anni;
A favore: **CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A.**
con sede a Prato (PO) cf. 00515340974;

contro **XXXX XXXX** nato il **XXXX** a PRATO (PO) cf **XXXX**
proprietario per la quota di 1/2;

XXXX XXXX nata il **XXXX** a PRATO (PO) cf **XXXX** proprietaria per la
quota di 1/2;

Grava: L'intera quota di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al
Catasto Fabbricati del Comune di PRATO (PO) a:

- **Foglio 22 p.lla 230 sub 501 graffata alla p.lla 542 sub. 500**

Risulta a margine della presente: Annotazione n°791 del 11/04/2008
(erogazione a saldo)

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn **1783/7161** del 11/06/2008 per la
somma complessiva di euro 70.000,00= a garanzia di euro 35.000,00= di
capitale della durata di 20 anni;

A favore: **CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A.**
con sede a Prato (PO) cf. 00515340974;

contro **XXXX XXXX** nato il **XXXX** a PRATO (PO) cf **XXXX**
proprietario per la quota di 1/2;

XXXX XXXX nata il **XXXX** a PRATO (PO) cf **XXXX** proprietaria per la
quota di 1/2;

Grava: L'intera quota di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al
Catasto Fabbricati del Comune di PRATO (PO) a:

- **Foglio 22 p.lla 230 sub 502 graffata alla p.lla 542 sub. 504**

- **IPOTECA VOLONTARIA CONC.**
AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta ai nn **1475/8218** del
01/07/2019 per la somma complessiva di euro 161.006,84= a garanzia di
euro 80.503,42= di capitale;

A favore: **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede a Roma (RM) cf. 13756881002;

contro **XXXX XXXX** nato il **XXXX** a PRATO (PO) cf **XXXX** proprietario per la quota di 1/1;

Grava: L'intera quota di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di PRATO (PO) a:

- **Foglio 22 p.lla 230 sub 502 graffata alla p.lla 542 sub. 504**

*

Da ulteriori accertamenti effettuati dal CTU, alla data del 16/02/2026, alla detta Conservatoria non esistevano ulteriori iscrizioni e trascrizioni ostantive.

*

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):

- **Foglio 22 particella 230 sub 502 graffata alla p.lla 542 sub. 504**, categoria A/2, classe 3, vani 5, rendita catastale di €. 477,72, superficie totale 82,00 mq, superficie totale escluso aree scoperte 85,00 mq, Via Garigliano n°8, piano T-1; Si precisa che ai fini storico catastali l'immobile precedentemente era identificato nel foglio 22 p.lla 230 sub. 501, p.lla 542 sub. 500 e p.lla 542 sub.503.

- **Foglio 22 particella 542 sub 511**, categoria F/1, consistenza 54,00 mq, Via Garigliano n°8, piano T; Si precisa che ai fini storico catastali l'immobile precedentemente era identificato come BCNC nel foglio 22 p.lla 542 sub. 505 e 506 (come si evince da precedente elaborato del 28/01/2008 protocollo n°10722) e ancor prima dal sub. 503.

N.B.: Gli immobili risultano correttamente intestati catastalmente per l'intera quota di piena proprietà a:

XXXX XXXX nato a Prato (PO) il XXXX cf XXXX ;

*

Il sottoscritto perito stimatore ha acquisito certificato di destinazione urbanistica per l'area urbana identificata al Catasto Fabbricati nel foglio 22 p.lla 542 dal quale si evince che l'area ricade totalmente:

- TP.4 (tessuto industriale-artigianale non omogeneo), UTOE 5.

*

RISPOSTA 5° QUESITO – conformità atto di pignoramento

L'immobile sottoposto a pignoramento risulta essere:

“Fabbricato per civile abitazione su un piano fuori terra e sottotetto in Prato via Garigliano n°6 composto da due vani, oltre ingresso/disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e in sottotetto da quattro locali ad uso soffitta oltre terrazzo esclusivo accessibile dal piano sottotetto.

Confine: detta via, parti comuni, proprietà Salimbeni, salvo Altri. Al Catasto Urbano di Prato detto bene è censito al foglio 22, particella 230 sub.502 graffata alla particella 542 sub. 504, cat. A/2, cl.3, vani 5, rendita euro 477,72 (già in foglio 22 particella 230 sub. 501, particella 542 sub. 500 e 503).”

Rif. Atto di pignoramento.

Con l'estensione del pignoramento del 16/06/2025, viene sottoposta a esecuzione forzata il seguente compendio immobiliare e i relativi frutti per i diritti spettanti a XXXX XXXX, per la quota della piena proprietà dell'intero, posto nel Comune di

Prato e censito al relativo Catasto Fabbricati al foglio 22 particella 542 sub. 511, cat. F/1, mq 54.

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

*

RISPOSTA 6° QUESITO - descrizione bene pignorato

Fabbricato per civile abitazione, sito in Comune di Prato, via Garigliano n°6, avente accesso da area urbana/vialetto che si diparte dalla pubblica via e più precisamente l'abitazione è disposta da due piani fuori terra; al piano terra sono presenti due vani, oltre ingresso/disimpegno, servizio igienico e ripostiglio, mentre al piano sottotetto sono presenti tre locali ad uso soffitta e un servizio igienico (non dichiarato), oltre terrazzo esclusivo.

Confini: Prop. XXX, Prop. XXX per più lati, Prop. XXX, 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:

Il suddetto immobile, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, ma è stato oggetto di ristrutturazione nel 2008.

Esso è ubicato in zona semi centrale del comune di Prato, ben dotata di tutti i servizi con numerosi esercizi commerciali, ben servita dai mezzi pubblici nonché vicina a tutte le principali vie di comunicazione.

L'abitazione è in muratura, con copertura a falde e facciata tinteggiata di colore chiaro.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

L'abitazione, alla data del sopralluogo, risulta rifinita con parquet flottante, in tutte le stanze, ad eccezione della cucina e dei bagni dove sono presenti piastrelle in monocottura e rivestimenti in ceramica.

INFISSI E PORTE

- Gli infissi esterni sono in pvc bianco, provvisti di vetro camera e persiane in pvc marroni.
- Le porte interne sono tutte in legno e il portone d'ingresso è blindato.

IMPIANTI

Gli impianti presenti nell'appartamento sono IDRICO, ELETTRICO, TERMICO, IGIENICO SANITARIO con bagni provvisti di tutti gli apparecchi necessari (lavabo, bidet, wc, doccia). L'impianto di riscaldamento è autonomo.

Al momento del sopralluogo tutti gli impianti erano completi e funzionanti.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Il bene, sia internamente che esternamente, si presenta in mediocre stato di manutenzione, in quanto sono presenti infiltrazioni nella zona giorno, provenienti dal terrazzo soprastante.

CALCOLO SUPERFICIE UTILE

PIANO TERRA h=2,70 / 2,40

Ingresso/disimpegno	circa	16,10 Mq
Cucina/Pranzo/Soggiorno	circa	21,25 Mq
Camera	circa	13,76 Mq

Bagno	circa	4,15 Mq
Dis.	circa	2,47 Mq
Rip.	circa	4,29 Mq

PIANO PRIMO

Soffitta 1	circa	9,75 Mq
Soffitta 2	circa	3,52 Mq
Soffitta 3	circa	13,50 Mq
Bagno	circa	3,30 Mq
Terrazzo	circa	26,32 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 appartamento, escluso le aree scoperte, risulta di circa **92,09 mq.**

*

MILLESIMI PARTI COMUNI

Non risultano esserci millesimi di parti a comune.

*

RISPOSTA 7° QUESITO – conformità catastale

L'immobile risulta regolarmente accatastato, la planimetria è conforme o comunque non presenta difformità che possano provocare variazione di reddito.

Si precisa che al piano 1 (sottotetto) è presente un bagno, non rappresentato sulla planimetria catastale, ma che, ad ogni modo, dovrà essere ripristinato in quanto non è possibile regolarizzarlo urbanisticamente.

*

RISPOSTA 8° QUESITO – strumento urbanistico comunale

Il fabbricato oggetto di pignoramento ricade all'interno del UTOE 5, zona omogenea B. Più precisamente all'interno del Piano Operativo del Comune di Prato il fabbricato ricade nel **Tessuto insediativo TP.A** "Art. 77 Tessuti urbani monofunzionali: industriale-artigianale TP.1 - TP.2 - TP.4"

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. In seguito sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- DIAE del 21/12/2006 P.G. 87478 PE 4045/2006.
- Variante alla DIAE del 21/01/2008 P.G. 8873 PE 135/2008.

Non è stato reperito alcun certificato di Abitabilità.

*

Rispetto ai titoli edilizi sopra menzionati, in sede di sopralluogo sono state rilevate alcune lievi incongruenze.

Trattasi di realizzazione di bagno nel piano sottotetto, che dovrà essere ripristinato in quanto non è possibile regolarizzarlo poiché non soddisfa i parametri igienico sanitari richiesti dall'attuale normativa.

Pertanto per il ripristino del suddetto servizio igienico non legittimato si stima un costo di circa 1000 euro.

*

RISPOSTA 10° QUESITO - APE

L'unità abitativa risulta sprovvista di **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**.

*

RISPOSTA 11° QUESITO – Formazione lotti

L'immobile oggetto di pignoramento può essere venduto esclusivamente in unico lotto, poiché, vista la natura del bene, la destinazione e la conformazione, l'unità immobiliare NON SI RITIENE DIVISIBILE, SE NON SNATURANDO LA NATURA ED IL PREGIO DELL'IMMOBILE STESSO.

Pertanto del bene sopra descritto si formerà un **UNICO LOTTO**.

*

RISPOSTA 12° QUESITO – Giudizio divisibilità

L'immobile oggetto di pignoramento, sopra descritto, risulta pignorato per **l'intera quota di piena proprietà**.

Del bene sopra descritto si formerà **UN LOTTO UNICO**, come precisato nel quesito precedente, poiché la sua conformazione non ne consente la comoda divisibilità.

Il valore venale dell'intero determinato per il Lotto unico è di € 228.000,00 = (duecentotottomila /00).

RISPOSTA 13° QUESITO – Stato occupazionale immobile

Alla data del sopralluogo, l'appartamento risulta occupato dal proprietario sig. XXXX XXXX.

*

RISPOSTA 14° QUESITO - Vincoli

Sul bene pignorato non risultano esserci vincoli artistici, storici o di indivisibilità.

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:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto ai nn. **11551/8315** del 29/10/2024 a favore: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** sede Napoli (NA) CF 05828330638, contro **XXXX XXXX** nato il **XXXX** a PRATO (PO) cf **XXXX** .
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto ai nn. **8659/12400** del 23/10/2025 a favore: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** sede Napoli (NA) CF 05828330638, contro **XXXX XXXX** nato il **XXXX** a PRATO (PO) cf **XXXX** .

*

ISCRIZIONI:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn **2761/9684** del 14/06/2007 per la somma complessiva di euro 320.000,00= a garanzia di euro 160.000,00= di capitale della durata di 25 anni;
A favore: **CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A.**
con sede a Prato (PO) cf. 00515340974;

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn **1783/7161** del 11/06/2008 per la somma complessiva di euro 70.000,00= a garanzia di euro 35.000,00= di capitale della durata di 20 anni;
A favore: **CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A.**
con sede a Prato (PO) cf. 00515340974;
- **IPOTECA VOLONTARIA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** iscritta ai nn **1475/8218** del 01/07/2019 per la somma complessiva di euro 161.006,84= a garanzia di euro 80.503,42= di capitale;
A favore: **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede a Roma (RM) cf. 13756881002;

*

Per quanto riguarda le **difformità urbanistiche e catastali**, in sede di sopralluogo sono emerse varie e lievi incongruenze, meglio descritte nella risposta ai quesiti 7 e 9. Per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali è stato stimato un costo complessivo di circa 1000,00 euro.

*

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 trova l'immobile in esame.

Il metodo di stima sarà quello comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con l'immobile in esame.

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e la sua consistenza, 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.

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 è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Il calcolo è stato svolto in riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" messe a disposizione dalla Agenzia delle Entrate nell'intento di uniformare i dati economici presenti nella banca dati OMI al fine di garantire la trasparenza nel mercato degli immobili. Il "*principio adottato fa*

riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria”.

*

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Abitazione P.T	76,70 mq	100%	76,70 mq
Sottotetto/Soffitta	47,19 mq	50%	23,60 mq
Terrazzo	26,32 mq	30%	7,90 mq
Area Urbana	54,00 mq	10%	5,40 mq
Totale superficie commerciale (per arrotondamento)=			114,00 mq

*

STIMA IMMOBILE

LOTTO UNICO

Intera quota ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità Immobiliare posta in Comune di Prato, Via Garigliano n.6 piano terra e primo;

*

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE
Abitazione	114,00 mq	2000,00 €	228.000,00 €
Totale Valore Venale Lotto Unico=			228.000,00 €

*

IL VALORE VENALE DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO UNICO e precisamente Fabbricato per civile

abitazione, sito in Comune di Prato, via Garigliano n°6, è stato determinato in € 228.000,00 = (duecentoventottomila/00).

*

VALORE BASE D'ASTA DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA'

LOTTO UNICO

Il valore base d'asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 5% e detraendo ulteriormente la cifra di € 1.000,00= 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		€.228.000,00=
Vizi occulti	X 0,95	€.216.6000,00=
Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	€ 1.000,00=	€.216.000,00= (per arrotondamento)

*

II VALORE BASE D'ASTA DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO UNICO e più precisamente Fabbricato per civile abitazione, sito in Comune di Prato, via Garigliano n°6, è stato determinato in € 216.000,00= (euro duecentosedicimila/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, 17.02.2026

Geom. Martina Branchetti

ALLEGATI:

- 1_ Documentazione Fotografica;
- 2_ Lettera raccomandata con notifica del sopralluogo;
- 3_ Visure catastali;
- 4_ Planimetrie catastali;
- 5_ Estratto di mappa e Elaborato planimetrico;
- 6_ Atti di provenienza;
- 7_ Estratto piano operativo e riepilogo normativa;
- 8_ Ultimo titolo edilizio presentato presso il Comune di Prato;
- 9_ Certificato di residenza e estratto per riassunto dell'atto di matrimonio debitore;
- 10_ Verbale sopralluogo;
- 11_ Visure ipotecarie;
- 12_ Invio bozza relazione;
- 13_ CDU.