

Chiara Santi  
architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI PRATO

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE: DOTT. CAPANNA ENRICO

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G. 22/2023

DATA ISCRIZIONE: 02 Marzo 2023

DATA UDIENZA: 12 Ottobre 2023 ore 11.00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CREDITORE:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**DEBITORI:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CUSTODE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:** ISVEG di Prato - Via f.lli Giachetti, 35 - 59100 PRATO

(PO) - [pratoimmobiliari@isvea.it](mailto:pratoimmobiliari@isvea.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La sottoscritta Architetto Chiara Santi, con studio in Prato, Via Francesco Ferrucci, n.c.

69 int. 3, in data 09/05/2023 era stata nominata CTU relativamente al procedimento  
in epigrafe, con l'incarico di rispondere ai quesiti (indicati nel documento riportante

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via F. Ferrucci, n.c. 69 int. 3 - 59100 Prato (PO) - tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D 612B - P.Iva 01887310975

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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



**Chiara Santi**  
architetto

l'elenco dei compiti dell'Esperto ex art. 569 C.P.C. allegato alla procedura) concernenti essenzialmente l'individuazione e la stima del bene oggetto dell' Atto di Pignoramento. Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito (deposito lettera per accettazione di incarico in data 11/05/2023 nel punto di accesso del Processo Civile Telematico), la sottoscritta provvedeva alla raccolta dei documenti e degli Atti di Causa dalla Cancelleria Telematica del Tribunale di Prato e successivamente fissava l'inizio delle operazioni peritali; veniva comunicato per pec il giorno 7/06/2023 alle ore 9,00, in tale data non è stato possibile l'accesso (vedi verbale - All.1); successivamente è stato comunicato il giorno 26/06/2023 alle ore 15.00 presso l'unità immobiliare oggetto del Procedimento, ovvero appartamento per civile abitazione posta al piano primo e secondo di piccola palazzina plurifamiliare posta in Comune di Vernio (PO), località La Storaia, Via dell' Appennino, nc. 218.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali si sono svolte in ampia collaborazione, non erano presenti gli esecutati, era presente la \_\_\_\_\_ come descritto nella narrativa ed era presente il Geometra Trappoloni Alessio in rappresentanza della Is.Ve.g. di Prato. Come da prassi esecutiva, venivano comunicate, nelle forme di rito ai creditori procedenti; alla creditrice \_\_\_\_\_ - invio di pec al seguente indirizzo: \_\_\_\_\_ . Agli esecutati \_\_\_\_\_ , invio di \_\_\_\_\_ raccomandata con ricevuta di ritorno, a \_\_\_\_\_

recapito postale presso \_\_\_\_\_ . Invio di raccomandata con ricevuta di ritorno alla Sig.ra \_\_\_\_\_

Via F. Ferrucci, nc. 69 int.3 - 59100 Prato (PO) - tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D 612B - P.Iva 01887310975

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

**Chiara Santi**  
architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

, in qualità di conduttrice l'immobile in oggetto a seguito di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 06/12/2013 con n. 10719) - All. 1/bis; fissando, data e ora per l'avvio delle operazioni peritali presso l'unità immobiliare oggetto del Procedimento. Nei giorni successivi ho ricevuto comunicazione da parte della Pretura di Lugano che mi invitava a notificare la comunicazione agli esecutati tramite il Consolato Italiano (vedi - All. 1/ter). In data 13/07/2023 la sottoscritta si recava dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Prato per notificare con urgenza l'atto agli esecutati

ASTE  
GIUDIZIARIE®

(All. 1/quarter Copia dell'atto trasmesso al Consolato Generale d'Italia in Lugano e notificato dall' U.G. del 14/7/2023 sia al

).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In data 26/06/2023 ore 15,00, come comunicato alle parti e al Custode mi sono recata presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, erano presenti: il Geom. Trappoloni Alessio della Is.Ve.G. S.r.l., nominata dal Tribunale di Prato quale custode del compendio immobiliare oggetto di esecuzione; la Sig.ra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

, in qualità di conduttrice l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, a seguito di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 06/12/2013 con n. 10719. Nell'abitazione era presente anche il compagno della Sig.ra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si procedeva al regolare accesso all'unità immobiliare (All. 2 verbale di accesso); venivano eseguiti l'esame dello stato dei luoghi, le riprese fotografiche occorrenti e il rilievo necessario per gli accertamenti richiesti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via F. Ferrucci, nc. 69 int.3 - 59100 Prato (PO) - tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D 612B - P.Iva 01887310975

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Chiara Santi**  
architetto

La sottoscritta provvedeva poi alla raccolta e all'esame della documentazione, in parte già acquisita e necessaria per la risposta ai quesiti in modo da elaborare correttamente le singole parti della relazione.

La sottoscritta ha, in particolare, provveduto a:

- Acquisire presso gli archivi edilizi del Comune di Vernio gli Atti Autorizzativi edilizi ed i relativi elaborati grafici che ne hanno determinato la conformità urbanistico-edilizia;
- Effettuare le visure presso l'Agenzia delle Entrate di Prato, sportello visure catastali, per verificare la conformità dello stato dei luoghi con le planimetrie depositate;
- Effettuare l'acquisizione dell'Atto di Compravendita del bene immobiliare oggetto del Procedimento;
- Effettuare ricerche e visure presso l'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti di affitto/comodati o locazioni eventualmente in essere sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- Effettuare visure di iscrizioni e Trascrizioni all'Agenzia del Territorio di Prato, Servizio Pubblicità Immobiliare, per aggiornamento delle visure in atti di causa;
- Redazione ed allestimento della relazione fotografica con planimetrie ed indicazione dei punti di ripresa delle immagini.

Esaminati gli Atti di Causa e tutte le documentazioni acquisite e prodotte sopra elencate, la sottoscritta provvedeva alla stesura della presente relazione con la

---

Via F. Ferrucci, nc. 69 int.3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.Iva 01887310975

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

**Chiara Santi**  
architetto

risposta ai quesiti e che sarà trasmessa alle parti come da prassi esecutiva secondo le scadenze fissate.

Il 26.07.2023 è stata inviata la Bozza di Relazione di CTU secondo le seguenti modalità: tramite pec all'avv.to per la parte creditrice e copia cartacea agli esecutati a mezzo di U.G. tramite il Consolato Italiano in Lugano (All.16\_copia della bozza della pec inviata al legale del creditore procedente). Per l'esecutato la bozza è stata notificata con prot 19532 del 22/08/2023 e quindi ricevuta dallo stesso (All.17\_copia dell'avvenuta notifica inviata tramite U.G. il 26.7.2023 e prot. al n. 19532 del 22/8/2023). Per l'esecutata

copia della non avvenuta notifica per irreperibilità del destinatario (All.18\_copia della non avvenuta notifica inviata tramite U.G. il 26.7.2023 e prot. al n. 20453 del 05/09/2023).

Trascorso il termine fissato per le osservazioni delle Parti, fissato per il 12.09.2023, senza che le stesse venissero ricevute, la sottoscritta provvedeva alla stesura definitiva della relazione con la risposta ai quesiti.

**RISPOSTA AI QUESITI** – (riferimento all'elenco dei compiti dell'Esperto ex art. 569 C.P.C)

- 1) **Verifica della completezza della documentazione allegata all'istanza di vendita. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Acquisizione delle mappe censuarie e dell'atto di provenienza ultravventennale**

---

Via F. Ferrucci, nc. 69 int.3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.Iva 01887310975

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

**Chiara Santi**  
architetto

La documentazione presente agli Atti, visionata dalla sottoscritta con il punto di accesso al Processo Civile Telematico, risulta completa; in particolare è presente la Certificazione Notarile Attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (ai sensi della L.302/98) a cura del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo datata 11/04/2023 riportante l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nel ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento.

Sul bene oggetto di Pignoramento, come riportato nella Relazione Notarile di cui sopra e nelle ispezioni ipotecarie aggiornate (All. 3 e 3/bis), esistono precedenti iscrizioni e trascrizioni e precisamente:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio Lops Andrea repertorio n. 312451 stipulato in data 20 Dicembre 2004 ed iscritta presso gli Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Prato (PO) in data 24 Dicembre 2004 al numero registro generale 17089 e numero particolare 4519 a favore della Banca Toscana S.p.a. con sede in Firenze, cod. fisc. 05272250480, domicilio ipotecario eletto in Prato, Male Montegrappa, nc. 278/c, per capitale di €. 150.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di €. 300.000,00, durata 30 anni, a carico di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ per i diritti pari a ½ di piena proprietà, \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, cod. fisc. \_\_\_\_\_; per i diritti pari a ½ di piena proprietà su immobile riportato al NCEU del Comune di Vernio al foglio 3 particella 307 sub. 502 (All. 3).

Via F. Ferrucci, nc. 69 int.3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D 612B – P.Iva 01887310975

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

• **Verbale di Pignoramento Immobiliare** notificato il 6 Febbraio 2023 a mezzo

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Prato Repertorio n. 246 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Prato (PO) in data 17 Marzo 2023 al numero generale 3058 e al numero particolare 2149 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli, cod. fisc. 05828330638 a carico di \_\_\_\_\_; nato a Piombino (LI) in data 14 Ottobre 1975, cod. fisc. \_\_\_\_\_; per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà,

nata a Prato, il \_\_\_\_\_, cod. fisc. \_\_\_\_\_ per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà su immobile riportato al NCEU del Comune di Prato al foglio 3 particella 307 sub. 502 (All. 3/bis).

**Si precisa che:** L'immobile riportato al NCEU al foglio 3 particella 307 sub. 502 deriva dalla soppressione ed unione degli immobili riportati al NCEU al Foglio 3 particella 307 subalterno 1 e nel NCEU al foglio 3 particella 307 subalterno 2.

Per il ventennio preso in esame i beni di cui al Foglio 3 particella 307 subalterno 1 e 2 sono stati oggetto di:

- **Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** atto tribunale di Firenze del 17 maggio 2007 repertorio n. 5429 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 25 settembre 2001 al numero generale 10853 e al numero particolare 6270 a favore di Massa Dei Creditori Del Fallimento Gruppo I.f.s. Srl con sede Bagno A Ripoli (FI) C.fisc. 02178950487, a carico di Gruppo I.f.s. srl con sede in Bagno a Ripoli (FI) cod. fisc. 02178950487 per i diritti pari a  $\frac{1}{1}$  di piena proprietà su i beni riportati al NCEU al foglio 3 particella 307, subalterni 1 e 2.



La sottoscritta ha acquisito, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, la visura catastale (All. 4) e la planimetria catastale (All. 5) dell'unità immobiliare oggetto della presente Procedura, in particolare la planimetria catastale dell'unità immobiliare a destinazione ufficio datata 13/09/2004 con prot. PO 0056346.

In riferimento all'atto di provenienza ultraventennale si precisa che gli esecutati Sig. Pierini Daniele e Storai Tatiana hanno acquisito la proprietà identificata al N.C.E.U. del Comune di Prato al foglio 3, particella 307 subalterno 502 con Atto di Compravendita del 20/12/2004 repertorio n. 312450/18060 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 24 dicembre 2004 al numero di registro generale 17083 e numero di registri particolare 9500 da [REDACTED] [REDACTED] in sede in Vaiano (PO) cod. fisc. 01716520976 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Vernio oggetto della presente procedura. (All. 6).

**2) Descrizione dell'immobile oggetto dell'Atto di Pignoramento con indicazione dell'ubicazione, della consistenza e dei dati catastali**

Oggetto dell'atto di Pignoramento è il seguente bene immobile per il quale gli esecutati Sig. [REDACTED], nato [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e [REDACTED], nata a Prato, il 28 Agosto 1975, cod. fisc. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, ne detengono la piena proprietà:



**Chiara Santi**  
architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Unità immobiliare a destinazione civile abitazione sita nel Comune di Vernio, provincia di Prato, al foglio 3 part. 307 sub. 502, categoria A/03, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 130 mq, rendita € 371,85 (All. 5 – planimetria catastale; All. 4 – visura storica dell'immobile).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile in oggetto è pervenuto agli esecutati con Atto di Compravendita del 20/12/2004 repertorio n. 312450/18060 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 24 dicembre 2004 al numero di registro generale 17083 e numero di registri particolare 9500 da [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] (PO) cod. fisc. 01716520976 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Vernio oggetto della presente procedura. (All. 6).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il bene oggetto della Procedura è costituito da un'unità immobiliare ad uso civile abitazione con accesso da vano scala condominiale dalla Via dell'Appennino n° 218 in Comune di Vernio, in località La Storaia. L'edificio è posto in una zona di collina, in area isolata e caratterizzata da edifici dislocati per lo più sulle vie traverse rispetto alla strada principale di Via dell'Appennino.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile è posto al piano primo e secondo di una piccola palazzina plurifamiliare complessivamente le unità immobiliari che costituiscono la palazzina sono quattro, compreso il bene in oggetto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via F. Ferrucci, n. 69 int.3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara.santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D 612B – P.Iva 01887310975

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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



**Chiara Santi**  
architetto

L'edificio ha caratteristiche costruttive ed estetiche tipiche degli anni '50, è una palazzina di forma quadrata con tetto a padiglione ed è dislocata su tre piani fuori terra oltre parziale piano interrato di proprietà dell'unità immobiliare posta al piano terra.

L'appartamento oggetto di pignoramento è collocato al piano primo e secondo di detta palazzina suddivisa in più unità immobiliari; ad esso fa parte anche un locale a lavanderia in piano ammezzato accessibile dal pianerottolo della scala di collegamento interna di proprietà tra piano primo e secondo oltre a un vano sottotetto anch'esso accessibile dal piano secondo della scala interna di collegamento. L'unità immobiliare è raggiungibile dalla rampa di scale condominiale al piano terra posta all'ingresso a comune prospiciente la Via dell'Appennino. Le facciate risultano intonacate, le aperture sono decorate con cornici e davanzale sagomato e pitturato, gli infissi esterni sono in legno e sono dotati di persiane sempre in legno. La gronda è in cemento sagomata e pitturata.

Dalla scala condominiale posta al piano terra si accede al piano primo, l'accesso all'unità immobiliare è sulla sinistra dello stesso vano scala percorrendo la scala in salita. Dall'ingresso di mq. 1,35 si ha accesso, di fronte alla zona pranzo/cottura (superficie utile mq 16,46) dotata di terrazzo privato accessibile da porta finestra e piccolo ripostiglio 'a muro'. Sulla sinistra dall'ingresso all'abitazione si ha accesso al vano scala di collegamento che conduce al piano ammezzato e al piano secondo. Dalla zona pranzo/cottura si ha accesso al soggiorno (superficie utile 14,02 mq) e da questo al bagno/servizio igienico (superficie utile 4,52 mq) attrezzato con wc, bidet, lavabo e doccia.

---

Via F. Ferrucci, nc. 69 int.3 - 59100 Prato (PO) - tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B - P.Iva 01887310975

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

**Chiara Santi**  
architetto

Al piano ammezzato dal pianerottolo si accede al locale lavanderia (superficie utile 3,57 mq), dotato di piccola finestra con aereazione diretta all'esterno. Al piano secondo si ha il disimpegno notte che conduce alle due camere (superficie utile camera 1 pari a 17,30 mq, superficie utile camera 2 pari a 13,93 mq) e il bagno (superficie utile 3,27 mq) dotato di wc, bidet, lavabo e doccia. Sempre dal disimpegno notte si ha accesso tramite porta di collegamento e piccola rampa di gradini a un locale sottotetto utilizzato come ripostiglio (calcolo superfici utili - All. 7).

L'immobile sopra descritto presenta un mediocre stato conservativo e manutentivo e risulta in uno stato generale di incuria, ha finiture interne eseguite con materiali semplici e di usuale qualità. I pavimenti di tutta l'abitazione sono in mattonelle di ceramica sia al piano primo che al piano secondo; i rivestimenti e pavimenti dei bagni anch'essi in materiale ceramico di ordinaria qualità. Le porte interne sono in tamburato effetto noce. Gli infissi esterni sono in legno e non sono in buono stato manutentivo. In relazione agli impianti in generale; l'impianto idrico-sanitario dei due bagni risulta in apparente normale condizione, per quanto riportato verbalmente anche dagli occupanti; l'impianto di riscaldamento è a radiatori in alluminio alimentati da caldaia a GPL installata nel resede. Sono presenti delle stufe a pellet probabilmente in sostituzione o a integrazione dell'impianto esistente per il riscaldamento degli ambienti. L'impianto elettrico che alimenta punti luce/prese etcc, risulta visivamente in normali condizioni ma con dotazioni tipiche dell'epoca di ristrutturazione generale del fabbricato avvenuta tra il 2001 e il 2004 circa.

**3) Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel Pignoramento.**

---

Via F. Ferrucci, nc. 69 int.3 - 59100 Prato (PO) - tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B - P.Iva 01887310975

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

**Chiara Santi**  
architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il bene oggetto del Pignoramento è correttamente individuato nella documentazione presente agli Atti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

4) **Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni/correzioni/redazioni per l'aggiornamento del Catasto**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare oggetto dell'Atto di Pignoramento è regolarmente accatastata, come riportato al precedente punto 2). Dai rilievi eseguiti si riscontra la sostanziale conformità del bene oggetto del presente Procedimento con quanto riportato nelle planimetrie catastali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

5) **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Ad oggi il territorio comunale di Vernio è soggetto alla disciplina pianificatoria del Regolamento Urbanistico vigente approvato con D.C.C. n. 30 del 16.09.2014 pubblicato sul B.U.R.T. N. 42 del 22.10.2014 aggiornato con D.C.C. n. 6 e 7 del 05.02.2015. Con Delibera di Giunta n. 28 del 11 marzo 2021 è stato approvato il documento di avvio del procedimento per il Piano Operativo comunale di Vernio, ai sensi della L.R.65/2014, che andrà a sostituire, una volta approvato, il Ru vigente. Ma attualmente il POC non è stato adottato dal Consiglio e pertanto la disciplina pianificatoria vigente è quella del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 30 del 16.09.2014 pubblicato sul B.U.R.T. N. 42 del 22.10.2014 aggiornato con D.C.C. n. 6 e 7 del 05.02.2015 come precedentemente descritto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via F. Ferrucci, nc. 69 int.3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B – P.Iva 01887310975

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®



L'unità immobiliare oggetto del Procedimento per il Regolamento Urbanistico vigente è classificata con i seguenti parametri: tipo d'intervento ri2 (ristrutturazione edilizia) – AC ambito di assetto consolidato – parte del territorio A (All. 8).

Nella località in cui insiste il fabbricato oggetto della presente esecuzione, la Storaia, non ci sono vincoli paesaggistici imposti con decreti ministeriali, in tutta la frazione sono presenti solo vincoli derivati da disposizione di legge (D.Lgs.42/2004 art 142 che recepisce le disposizione ex legge Galasso) per la presenza di boschi, fiumi o laghi.

Nel caso particolare dell'edificio di interesse, non si rileva la presenza di questi elementi generatori di vincolo.

**6) Verifica della conformità del bene alle autorizzazioni o concessioni amministrative e dell'esistenza o meno di dichiarazioni di abitabilità**

In riferimento all'unità immobiliare oggetto del Procedimento, sono state eseguite le ricerche presso l'Archivio Generale del Comune di Vernio in merito agli atti autorizzativi presentati.

Le ricerche effettuate hanno dato i seguenti esiti:

- Concessione Edilizia n. 2745 del 19/10/2001 – PE C/3617 intestata a [REDACTED] [REDACTED] RO DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE CON AUMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI, IN LOC: LA STORAIA") (All. 9);
- PE - I/1551 [REDACTED] ("Variante in corso d'opera ai sensi dell'Art. 142 della L.R. n. 01/2005 relativa alla precedente C.E. n.2745 del 19/10/2001") e Comunicazione di Fine Lavori prot. 11713 del 20/10/2005 (All. 10).

**Chiara Santi**  
architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CILA prot. 4653 del 14/6/2011 – PE L/49 "Comunicazione attività edilizia libera ai sensi dell'Art.6, comma 2, lettera a) del D.P.R.n.380/2001 nella frazione di Montepiano, Via dell'Appennino n.218" intestata a \_\_\_\_\_; (All. 11).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dai rilievi eseguiti si riscontra la sostanziale conformità del bene oggetto del presente Procedimento con quanto riportato nella documentazione allegata agli atti autorizzativi e nello specifico allo stato di progetto allegato alla Variante in corso d'opera ai sensi dell'Art. 142 della L.R. n. 01/2005 relativa alla precedente C.E. n.2745 del 19/10/2001 – PE – I/1551 (All.12). Si è riscontrato un errore di scrittura su una misura del vano soggiorno (380 cm), legata a un evidente errore grafico di scrittura dal momento che al piano camera sovrastante tale misura (355 cm) è correttamente riportata come da misura rilevata dallo strumento di misurazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In merito a leggere differenze dimensionali riscontrate in sede di rilievo ai sensi del dispositivo dell'art. 34bis comma 1. del Testo unico dell'edilizia DPR 380/2001 si dichiara che tali differenze non costituiscono violazione edilizia poiché contenute nel limite del 2% (tolleranza dimensionale) rispetto alle misure previste nei citati titoli abilitativi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si rileva che l'immobile oggetto della procedura è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (All. 12\_bis) che ha però scadenza a breve, il 03/12/2023 e che per consentirne la vendita è obbligatorio eventualmente redigerlo nuovamente presso i competenti uffici. Detto elaborato si stima avere un costo di circa 250,00 €.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**7) Possibilità di divisione in lotti del bene pignorato**

---

Via F. Ferrucci, nc. 69 int.3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D 612B – P.Iva 01887310975

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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



Il bene oggetto dell'Atto di Pignoramento risulta costituito da un'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo e secondo di una piccola palazzina per civile abitazione con accesso dalla Via dell'Appennino, nc. 218 nel Comune di Vernio. Detto bene è da considerarsi indivisibile.

**8) Divisibilità dei beni pignorati pro-quota e formazione dei singoli lotti**

Il CTU, letto l'atto di Pignoramento e verificato il Contenuto della nota di trascrizione ritiene di affermare che l'immobile oggetto della presente perizia non è pignorato pro-quota ma per intero.

Gli esecutati Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, i, cod.

fisc. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, cod. fisc. \_\_\_\_\_

per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà ciascuno, ne detengono la

piena ed esclusiva proprietà del bene oggetto dell'atto di Pignoramento.

**9) Stato di occupazione dell'immobile pignorato. Acquisizione del titolo legittimante il possesso e valutazione dello stesso in riferimento alla procedura**

La sottoscritta ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Prato, con il funzionario competente e a seguito di istanza depositata (All. 13), la ricerca di contratti di affitto o di comodati d'uso riferiti all'unità immobiliare oggetto dell'Atto di Pignoramento e di proprietà dell'Esecutata; risulta essere presente un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo registrato con prot. 10719 del 6/12/2013 tra gli esecutati (Sig. \_\_\_\_\_ e Sig.ra \_\_\_\_\_) e la Sig.ra \_\_\_\_\_ (All. 13).



**Chiara Santi**  
architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Come riportato nel verbale di accesso del Custode, l'unità immobiliare risulta attualmente occupata dalla Sig.ra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**10) *Acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale nel caso in cui l'immobile risulti occupato da coniuge separato o da ex coniuge del Debitore Esecutato***

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare non rientra nella casistica del Quesito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**11) *Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sui beni pignorati a carico dell'acquirente da cancellare e regolarizzare dalla Procedura, con quantificazione del costo.***

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sul bene oggetto dell'Atto di Pignoramento non sussistono vincoli di tutela artistica o storica, alberghiera, di inalienabilità o indivisibilità. Non esistono vincoli od oneri giuridici ad eccezione delle iscrizioni e trascrizioni riportate nella Certificazione Notarile allegata agli Atti come da dettaglio descrittivo di cui al precedente punto 1).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I costi da sostenere per la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli registrate ed elencate al precedente punto 1) sono stimabili in un importo pari a circa:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 94,00 € per la cancellazione dell'iscrizione relativa all'ipoteca giudiziale quali costi di cancelleria e tasse oltre allo  $0,5\% \times (141.262,45\text{€}) = 706,31\text{€}$  (percentuale del debito che ha causato l'ipoteca giudiziale);

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via F. Ferrucci, nc. 69 int.3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D 612B – P.Iva 01887310975

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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



**Chiara Santi**  
architetto

**ASTE GIUDIZIARIE**

• € 59,00 (importo comprensivo di emolumenti e diritti PRA: € 27 + Imposta di bollo: € 32) per la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento.

**ASTE GIUDIZIARIE**

In totale i costi totali relativi alle iscrizioni/trascrizioni sul bene oggetto di pignoramento ammontano a circa € . 859,31 escluso le spese notarili.

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**12) Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Esistenza di diritti demaniali**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**o usi civici**

**ASTE GIUDIZIARIE**

Il bene oggetto dell'Atto di Pignoramento risulta libero da vincoli o oneri di natura condominiale.

Le unità immobiliari in oggetto non sono soggetta a diritti demaniali o usi civici.

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**13) Valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato**

**ASTE GIUDIZIARIE**

L'unità immobiliare è stata valutata con il metodo comparativo analogico basato sui valori attuali di mercato, sui prezzi unitari a metro quadrato e su ogni altro costo accertabile, reputato come procedimento più attendibile. Tale criterio si basa sul rilevamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare nella zona al fine di individuare il più probabile valore dei beni in analisi.

**ASTE GIUDIZIARIE**

Ai prezzi unitari si operano mediazioni e correzioni con indici determinati in base alle caratteristiche soggettive, alla vetustà dei beni, alla reale redditività, alle condizioni di manutenzione e conservazione del fabbricato e delle singole unità immobiliari e la possibilità di godimento delle stesse.

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

Via F. Ferrucci, nc. 69 int.3 - 59100 Prato (PO) - tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B - P.Iva 01887310975

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

**ASTE GIUDIZIARIE**

**Chiara Santi**  
architetto

Nella fattispecie, i prezzi di immobili con caratteristiche simili a quanto oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati individuati mediante ricerche ed indagini sul posto, mediante indagini di mercato su immobili in vendita nella zona in esame, rilevando che immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili all'unità immobiliare oggetto di valutazione hanno un valore di €/mq che oscilla da un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo di 650,00 €/mq.

A supporto delle indagini eseguite, è stata esaminata anche la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione, relative alla zona in esame, fornisce, in riferimento al secondo semestre del 2022 (ultimo periodo pubblicato) per gli immobili civile abitazione, valori espressi in €/mq compresi nella forbice tra 750,00 €/mq e 1.050,00 €/mq (All.14). Tale quotazione, specifico, è riferita a immobili di tipo civile abitazione in 'normale' stato di conservazione e il periodo di riferimento è il 2022.

Alla determinazione del valore dell'immobile incidono anche le caratteristiche estrinseche ed intrinseche: ovvero in relazione alle *'caratteristiche di posizione' estrinseche*, incidenti sul valore dell'immobile, si deve considerare che l'immobile oggetto del Procedimento si trova in una zona dove non sono presenti servizi nelle immediate vicinanze, è facilmente raggiungibile perché prospiciente la viabilità pubblica, non è area di pregio e non presenta servizi nelle immediate vicinanze.

In relazione alle *'caratteristiche intrinseche'* si rileva che l'immobile è in mediocri condizioni conservative e manutentive, necessita di opere manutentive generali.

---

Via F. Ferrucci, nc. 69 int.3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D 612B – P.Iva 01887310975

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

**Chiara Santi**  
architetto

Alla luce di tutto ciò, considerato lo stato di conservazione dell'unità immobiliare; tenuto presente delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile; preso in considerazione il momento attuale del mercato immobiliare; valutate le vendite di immobili simili riferiti nella zona in oggetto; il sottoscritto CTU ritiene che il più probabile valore espresso in €/mq di superficie commerciale possa essere pari a:

**600,00 €/mq.**

L'analisi delle superfici svolta nel punto 2) trattava Superfici Utili. Al fine di determinare la superficie commerciale in questa sede tratteremo la Superficie Utile Lorda, che include i muri interni e perimetrali. Ad essa saranno applicati dei correttivi perché l'unità immobiliare è dotata di accessori (quali terrazzo) e quindi la sua superficie lorda corrisponde con la Superficie Equivalente a cui si moltiplica il valore in €/mq ritenuto più corretto.

Il bene oggetto di stima, costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo in piccola palazzina posta al piano primo, ammezzato e secondo, risulta avere una superficie lorda commerciale di 125,40 Mq (All. 15).

Il valore unitario viene adottato per determinare il prezzo a base d'asta tenendo conto delle particolari condizioni e caratteristiche della procedura di vendita del bene stimato, comprendenti in particolare il diverso carico fiscale rispetto alle normali compravendite tra privati e le obbligate modalità di pagamento. Il valore totale lordo dell'immobile oggetto di Pignoramento risulta quindi:

$$125,40 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 75.240,00 \text{ €}$$

Via F. Ferrucci, nc. 69 int.3 - 59100 Prato (PO) - tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D612B - P.Iva 01887310975

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

**Chiara Santi**  
architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il valore totale netto arrotondato dell'immobile risulta: 75.240,00 € (valore lordo) -  
250,00 € (costo per nuovo APE a partire dal 4/12/2023) - (arrotondamento):

**74.990,00 €**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il bene immobile, oggetto dell'Atto di Pignoramento, costituito da un'unità immobiliare a civile abitazione, posta al piano primo, ammezzato e secondo di piccola palazzina, posta in Comune di Vernio, località la Storcica, con accesso dalla Via dell'Appennino, nc. 218, di proprietà della Sig.ra . , (cod. fisc.

) e Sig. . (cod. fisc. ), censito al

Catasto Fabbricati del Comune di Vernio, provincia di Prato, al foglio 3 part. 307 sub. 502, categoria A/03, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 130 mq, rendita € 371,85, viene stimato all'attuale, complessivamente di valore pari a:

**€ 74.990,00 (euro/settantaquattromilanovecentonovanta,00).**

Con la stima del bene, oggetto dell'Atto di Pignoramento, la sottoscritta ritiene concluso l'incarico affidatogli.

Prato, il 18/09/2023

In C.T.U.

Arch. Chiara Santi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via F. Ferrucci, nc. 69 int.3 - 59100 Prato (PO) - tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D 612B - P.Iva 01887310975

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**ALLEGATI:**

- Allegato 1 – Verbale del 7/6/2023 ore 9,40; comunicazione avvio operazioni peritali alla creditrice e agli esecutati (pec);
- Allegato 1/bis – comunicazione avvio operazioni peritali alla creditrice e agli esecutati (invio raccomandate con ricevuta di ritorno);
- Allegato 1/ter – comunicazione ricevuta dalla Pretura di Lugano in merito alla mia raccomandata (allegato 1);
- All. 1/quarter Copia dell'atto trasmesso al Consolato Generale d'Italia in Lugano e notificato dall' U.G. del 14/7/2023 sia al Sig. \_\_\_\_\_ che alla Sig.ra \_\_\_\_\_ ).
- Allegato 2 – Verbale di accesso all'immobile del 26.06.2023;
- Allegato 3 - Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario - ;
- Allegato 3/bis - Verbale di Pignoramento Immobiliare notificato il 6 Febbraio 2023;
- Allegato 4 – Visura storica del bene oggetto di Pignoramento;
- Allegato 5 - Planimetria catastale;
- Allegato 6 – Atto di Provenienza del bene oggetto di Pignoramento (Atto di Compravendita del 20/12/2004 repertorio n. 312450/18060 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 24 dicembre 2004 al numero di registro generale 17083 e numero di registri particolare 9500)
- Allegato 7 – Elaborato grafico Superficie Utile;
- Allegato 8 – Estratto del Regolamento Urbanistico vigente;
- Allegato 9 – Concessione Edilizia n. 2745 del 19/10/2001 – PE C/3617 intestata a Soc. Imm. Tavianella SAS;



- Allegato 10 - PE - I/1551 intestata [redacted] variante in corso d'opera ai sensi dell'Art. 142 della L.R. n. 01/2005 relativa alla precedente C.E. n.2745 del 19/10/2001") e Comunicazione di Fine Lavori prot. 11713 del 20/10/2005;
- Allegato 11 - CLA prot. 4653 del 14/6/2011 - PE L/49 "Comunicazione attività edilizia libera ai sensi dell'Art.6, comma 2, lettera a) del D.P.R.n.380/2001 nella frazione di Montepiano, Via dell'Appennino n.218" intestata a [redacted] ;
- Allegato 12 - Grafico stato modificato allegato alla Variante PE - I/1551 intestata [redacted] variante in corso d'opera ai sensi dell'Art. 142 della L.R. n. 01/2005 relativa alla precedente C.E. n.2745 del 19/10/2001");
- Allegato 12 bis - Allegato di Prestazione Energetica del 04/12/2013
- Allegato 13 - Contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 06/12/2013 con n. 10719;
- Allegato 14 - Scheda OMI di riferimento per il valore dell'immobile (2° semestre 2023);
- Allegato 15 - Calcolo Superficie Lorda Commerciale;
- Allegato 16 - copia della bozza della pec inviata al legale del creditore precedente;
- Allegato 17 - copia dell'avvenuta notifica inviata tramite U.G. il 26.7.2023 e prot. al n. 19532 del 22/8/2023;
- Allegato 18 - copia della non avvenuta notifica inviata tramite U.G. il 26.7.2023 e prot. al n 20453 del 05/09/2023



**Chiara Santi**  
architetto

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA al 26.06.2023 con planimetria di riferimento  
dei punti di ripresa fotografici.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

Via F. Ferrucci, nc. 69 int.3 – 59100 Prato (PO) – tel e fax. 0574/830395  
e.mail: chiara-santi@libero.it / pec: chiara.santi@archiworldpec.it  
C.F. SNT CHR76L 51D 612B – P.Iva 01887310975

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e6f2dfb8





Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. - Via Fratelli Giachetti, 35 - 59100 Prato  
tel. 0574 24123 - fax 0574 26054 - e-mail: pratoimmobiliari@isveg.it

Esecuzione immobiliare r.g.e. n. 22/23 Tribunale Civile di Prato.

Debitore/i [REDACTED]

Creditore/i ARCO

L'anno 2023 il giorno 7 del mese di GIUGNO alle ore Piko, sono presenti presso il

compendio pignorato, ubicato in VERNIO, loc. LA STORATA, VIA DELL'APPENNINO 218

i seguenti soggetti:

GSON. TRAPPALONI (CUSTODE)

A.O.C.A. SANTI (C.T.U.)

al fine di poter eseguire:

Ricognizione periodica       Ricognizione con interessati all'acquisto       Altro (vedi note)

Congiuntamente al C.T.U. incaricato, .....

Nessuno era presente sul posto, nonostante preavviso PEC INVIATA  
IL 17/05/2023

Si invita pertanto a prendere contatti con questo Is.Ve.G. ai numeri riportati in carta intestata, entro e non oltre n. 3 giorni.

In assenza di riscontri procederemo a relazionare il giudice delegato delle esecuzioni immobiliari, con ciò che ne consegue.

In assenza di riscontri, procederemo ad avvalerci dell'ausilio della forza pubblica e di un fabbro per accedere nel compendio pignorato.

Note:

[Large handwritten signature]

Essendo le ore 10:00 ed avendo ultimato le operazioni come sopra descritte, il presente verbale, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

[Two smaller handwritten signatures]



**Da:** chiara.santi@archiworldpec.it  
**Inviato:** venerdì 19 maggio 2023 10:40  
**A:** 'brunoinzitari@milano.pecavvocati.it'; 'fallimentare.tribunale.prato@giustiziacert.it'  
**Oggetto:** Avvio operazioni peritali Esecuzione Immobiliare n.22/2023  
**Allegati:** 19.05.23 Comunicazione di inizio operazioni peritali.pdf.p7m

Spett.le,

Domiciliata presso il Prof. Avv.

al seguente indirizzo PEC:

Spett.li ]

domiciliati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Prato, mediante invio al seguente indirizzo PEC: ]

**Oggetto: Esecuzione Immobiliare 22/2023 del Tribunale Ordinario di Prato**

Immobile posto a Vernio (PO) Via dell'Appennino 218 p. 1 e 2, catastalmente identificato nel foglio di mappa n. 3, particella 307 sub 502.

Con la presente si trasmette in allegato comunicazione di avvio delle operazioni peritali

Cordiali Saluti

Il CTU  
Arch. Chiara Santi





Arch. Chiara Santi  
Via Francesco Ferrucci, nc. 6913 - 59100 Prato (PO)  
Tel e Fax +39 (0)574 830395  
Cell +39 333 2349224  
e-mail: chiara-santi@libero.it

INFORMATIVA PER LA TUTELA DELLA PRIVACY (D. Lgs. 196/03)

*Ai sensi dell'art. 13 del codice in materia di protezione dei dati personali, si informa che i dati raccolti saranno utilizzati dallo "Studio di Architettura di Chiara Santi", titolare del trattamento, al fine di adempiere alle esigenze contrattuali, ed ai conseguenti adempimenti degli obblighi legali e fiscali, nonché per consentire una efficace gestione dei rapporti finanziari e commerciali. I dati forniti saranno trattati anche con modalità informatiche da nostro personale incaricato al trattamento; non saranno oggetto di alcuna diffusione; potranno essere comunicati, previo suo consenso, unicamente per le finalità esposte. Per i diritti riservati all'interessato dalla Legge si rimanda al disposto di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/03. Per rivolgersi per l'esercizio dei suoi diritti, al Responsabile del trattamento al N. telefonico 0574 830395*

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56611bdce445bc70437e6f2dfb8

**Comunicazione di avvio delle operazioni peritali**

Azioni di competenza del Tribunale Ordinario di Prato

Sezione Unica Civile - Esecuzioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE® Spett.le,ASTE  
GIUDIZIARIE®

Domiciliata presso il F

al seguente indirizzo PEC:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Spett.li,

domiciliati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Prato, mediante invio  
al seguente indirizzoASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Esecuzione Immobiliare - R.G. 22/2023 - Comunicazione di Avvio delle Operazioni Peritali presso l'immobile di Vernio (PO), 59024, Via dell'Appennino, nc 218.

In merito all'esecuzione immobiliare in oggetto il giorno 07/06/2023 alle ore 9.30 il CTU Arch. Chiara Santi dà inizio nell'immobile posto in Vernio (PO) in Via dell'Appennino, nc 218 (NCEU di Prato al foglio 3, particella 307 sub. 502) alle operazioni peritali per la causa in oggetto.

Si prega di consentire l'accesso all'immobile in modo da poter espletare i compiti affidati dal Giudice per la redazione della CTU tecnica.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Data

Prato il 19/05/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il CTU incaricato

Architetto Chiara Santi

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**chiara.santi@archiworldpec.it**

**Da:** chiara.santi@archiworldpec.it

**Inviato:** giovedì 8 giugno 2023 11:54

**A:** 'brunoinzitari@milano.pecavvocati.it'

**Oggetto:** Avvio operazioni peritali Esecuzione Immobiliare n.22/2023

**Allegati:** 08.06.23 COMUNICAZIONE AVVIO OP. PERITALI PER IL 26.6.23.pdf.p7m

Spett.le

Il al seguente Indirizzo PEC

Spett.li

Presso la Pretura del distretto di Lugano, Via

Domiciliata presso il

**Oggetto: Esecuzione Immobiliare 22/2023 del Tribunale Ordinario di Prato**

Immobile posto a Vernio (PO) Via dell'Appennino 218 p. 1 e 2, catastalmente identificato nel foglio di mappa n. 3, particella 307 sub 502.

Con la presente si trasmette in allegato comunicazione di avvio delle operazioni peritali

Cordiali Saluti

Il CTU

Arch. Chiara Santi

Visita il sito: [www.architettochiarasanti.com](http://www.architettochiarasanti.com)



Arch. Chiara Santi  
Via Francesco Ferrucci, n. 69/3 - 59100 Prato (PO)  
Tel e Fax +39 (0)574 830395  
Cell +39 333 2349224  
e-mail: chiara-santi@libero.it

INFORMATIVA PER LA TUTELA DELLA PRIVACY (D. Lgs. 196/03)

Al sensi dell'art. 13 del codice in materia di protezione dei dati personali, si informa che i dati raccolti saranno utilizzati dallo "Studio di Architettura di Chiara Santi", titolare del trattamento al fine di adempiere alle esigenze contrattuali, ed ai conseguenti adempimenti degli obblighi legati e fiscali, nonché per consentire una efficace gestione dei rapporti finanziari e commerciali. I dati forniti saranno trattati anche con modalità informatiche da nostro Personale incaricato al trattamento; non saranno oggetto di alcuna diffusione; potranno essere comunicati, previo suo consenso, unicamente per le finalità esposte. Per i diritti riservati all'interessato dalla Legge si rimanda al disposto di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/03. Può rivolgersi per l'esercizio dei suoi diritti, al Responsabile del Trattamento al N. telefonico 0574 830395

**Comunicazione di avvio delle operazioni peritali**

Azioni di competenza del Tribunale Ordinario di Prato

Sezione Unica Civile - Esecuzioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Spett.le

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Domiciliata presso il

al seguente indirizzo PEC:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Spett.li

Presso la Pretura del distretto di Lugano,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Esecuzione Immobiliare - R.G. 22/2023 - Comunicazione di Avvio delle Operazioni Peritali presso l'immobile di Vernio (PO), 59024, Via dell'Appennino, nc 218.

In merito all'esecuzione immobiliare in oggetto il giorno 26/06/2023 alle ore 15.00 il CTU Arch. Chiara Santi dà inizio nell'immobile posto in Vernio (PO) in Via dell'Appennino, nc 218 (NCEU di Prato al foglio 3, particella 307 sub. 502) alle operazioni peritali per la causa in oggetto.

Si prega di consentire l'accesso all'immobile in modo da poter espletare i compiti affidati dal Giudice per la redazione della CTU tecnica.

Data

Prato il 08/06/2023

Il CTU incaricato

Architetto Chiara Santi

**Comunicazione di avvio delle operazioni peritali**

**Azioni di competenza del Tribunale Ordinario di Prato**

**Sezione Unica Civile - Esecuzioni Immobiliari**

**Spett.le**

**(in qualità di conduttrice l'immobile posto in Via dell'Appennino, nc. 218 a Vernio a seguito di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 06/12/2013 con n. 10719)**

**Via dell'Appennino, nc. 218 loc. Storafa – 59024 Vernio (PO)**

**Oggetto: Esecuzione Immobiliare - R.G. 22/2023 - Comunicazione di Avvio delle Operazioni Peritali presso l'immobile di Vernio (PO), 59024, Via dell'Appennino, nc 218.**

In merito all'esecuzione immobiliare in oggetto il giorno 26/06/2023 alle ore 15.00 il CTU Arch. Chiara Santi dà inizio nell'immobile posto in Vernio (PO) in Via dell'Appennino, nc 218 (NCEU di Prato al foglio 3, particella 307 sub. 502) alle operazioni peritali per la causa in oggetto.

Si prega di consentire l'accesso all'immobile in modo da poter espletare i compiti affidati dal Giudice per la redazione della CTU tecnica.

Data

Prato il 08/06/2023

**Il CTU incaricato**

**Architetto Chiara Santi**



NON RIMUOVERE L'ETICHETTA  
DO NOT REMOVE THE LABEL



## Posteitaliane

### RICEVUTA DI ACCETTAZIONE/ADVISE OF RECEIPT

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate internazionali; Poste Italiane SpA non ne risponde. / It is prohibited to send money and valuables through international registered mail. Poste Italiane is not accountable.

Per monitorare la tua spedizione utilizza il Codice su **poste.it**, **APP** o tramite **call center**.  
You can track your shipment by using the code on the website **poste.it**, the **app** or **via/by call center**.

### AREA PER LA VIDIMAZIONE SECTION FOR THE DATE-STAMP

Fraz. 25153 Sez. 13 Operaz. 137  
Causale: EE 08/06/2023 12147  
Peso gr.: 10  
Tariffa € 8.35 Affr. € 8.35  
Serv. Agg.: AR  
Cod. EE: RC275309683IT

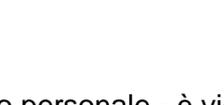
Mod 22RI - Mod.04/10B - Ed.04/20 - EP1788B/1913B - St. [ 1C ]

## MODULO INVIO RACCOMANDATA INTERNAZIONALE FORM TO SEND AN INTERNATIONAL REGISTERED MAIL

Si prega di compilare a cura del cliente in stampatello. / The sender need to fill out the form in Block capital letters.  
Codice RC 2753 0968 3 IT

DESTINATARIO/RECEIVER  
NOME/NAME  
PAESE/COUNTRY  
VIA/STREET  
CITTÀ/CITY  
TELEF./TELEPHONE

MITTENTE/SENDER  
NOME/NAME  
PAESE/COUNTRY  
VIA/STREET  
CITTÀ/CITY  
TELEFONO/TELEPHONE



ARCHITETTO CHIARA SASTI  
ITALIA  
VIA F. FERRELLI  
PRANO (10)  
N° CIV./HOUSE NUMBER 68/3  
CAPI/POSTAL CODE 59100  
chiara-sasti@libero.it

### SERVIZI ACCESSORI/ADDITIONAL SERVICES

- Avviso di Ricevimento (Mod. CN 07)/Advice of delivery
- Contrassegno/Importo da incassare € \_\_\_\_\_  
Cash on delivery/amount to be collected \_\_\_\_\_  
in cifre/in figures \_\_\_\_\_ in lettere/in words \_\_\_\_\_

\* il dato è facoltativo/optional information



Posteitaliane

RICEVUTA DI ACCETTAZIONE/ADVICE OF RECEIPT

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate internazionali: Poste Italiane SpA non ne risponde. It is prohibited to send money and valuables through international registered mail. Poste Italiane is not accountable.

Per monitorare la tua spedizione utilizza il Codice su poste.it, APP o tramite call center. You can track your shipment by using the code on the website poste.it, the app or via/by call center.

AREA PER LA VIDIMAZIONE SECTION FOR THE DATE-STAMP

Fraz. 25153 Sez. 13 Operaz. 137 Causale: EE 08/06/2023 12:47 Peso gr.: 10 Tariffa € 8.35 Affr. € 8.35 Serv. Agg.: AR Cod. EE: RC275309683IT

Mod 22RI - Mod.04010B - Ed.04/20 - EP1788B/1913B - St. [ 1C ]



NON RIMUOVERE L'ETICHETTA DO NOT REMOVE THE LABEL

MODULO INVIO RACCOMANDATA INTERNAZIONALE FORM TO SEND AN INTERNATIONAL REGISTERED MAIL

Codice RC 2753 0968 3 IT

Si prega di compilare a cura del cliente in stampatello. The sender is to fill out the form in Block capital letters.

Form fields for recipient (DESTINATARIO/RECEIVER) and sender (MITTENTE/SENDER) including name, address, and telephone. Includes checkboxes for additional services like 'Avviso di Ricevimento' and 'Contrassegno'.

\* il dato è facoltativo/optional information

Posteitaliane

RICEVUTA DI ACCETTAZIONE

Per monitorare la tua spedizione utilizza il Codice su poste.it, APP o tramite call center.

AREA PER LA VIDIMAZIONE

Fraz. 25153 Sez. 13 Operaz. 138 Causale: R 08/06/2023 12:50 Peso gr.: 10 Tariffa € 6.55 Affr. € 6.55 Serv. Agg.: AR Cod. R: 200782248728



NON RIMUOVERE L'ETICHETTA

MODULO INVIO RACCOMANDATA

Codice 20078224872-8

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde. Si prega di compilare a cura del cliente in stampatello.

Form fields for recipient (DESTINATARIO) and sender (MITTENTE) including name, address, and telephone. Includes checkboxes for additional services like 'Avviso di Ricevimento' and 'Contrassegno'.

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1b1dce445bc70437e6f2dfb8

ASTE GIUDIZIARIE  
Via Bossi 3  
6901 Lugano  
telefono 091 815 54 01  
fax 091 815 50 39

Funzionaria  
Incaricata

E. Agustoni



Repubblica e Cantone  
del Ticino

Pretura di Lugano - Cancelleria centrale  
6901 Lugano

Signora  
Arch. Chiara Santi  
Via F. Ferrucci, 69/3  
IT-59100 Prato (PO)

Vs. riferimento

Lugano  
23 giugno 2023

Ricevete accluso senza lettera

Oggetto: **notifica comunicazione di avvio delle operazioni peritali ai signori Pierini Daniele e Storai Tatiana**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> come da vostra richiesta            | <input type="checkbox"/> per conoscenza        |
| <input type="checkbox"/> come convenuto                      | <input type="checkbox"/> per il vostro incarto |
| <input type="checkbox"/> da controllare                      | <input type="checkbox"/> da ritornare p.f.     |
| <input type="checkbox"/> per approvazione                    | <input type="checkbox"/> telefonare p.f.       |
| <input type="checkbox"/> per evasione diretta                | <input type="checkbox"/> ricevuto per errore   |
| <input type="checkbox"/> per un parere                       | <input type="checkbox"/> .....                 |
| <input type="checkbox"/> da noi controllato                  | <input type="checkbox"/> .....                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>di ritorno grazie</b> | <input type="checkbox"/> .....                 |

**Osservazioni:**

La richiesta di notifica dell'atto giudiziario sopraccitato viene retrocesso in quanto non adempie ai requisiti sia della Convenzione dell'Aja nonché all'accordo bilaterale del giugno 1988 (la domanda deve essere inviata per il tramite dell'Ufficiale giudiziario competente)

**Allegati:** vostra lettera con annessa la relativa busta.

Pretura del Distretto  
di Lugano Cancelleria Centrale  
**23 GIU. 2023**  
NOTIFICAZIONE

Con la massima stima



ORATE



UFFICIO UNEP DEL TRIBUNALE DI PRATO  
PIAZALE FALCONE BORSELLINO NC. 8  
59100 PRATO (PO) - ITALIA

10



CHIARA SANTI  
U. FERRELLI: 6313  
PRATO



Spett.le Consolato Generale d'Italia



Via Ferruccio Pelli, nc. 16  
6900 Lugano (Svizzera)



Prato, il 12/07/2023

Ns. rif. Cronologico -



Il sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'intestato ufficio si pregia di far pervenire a codesta Autorità l'unito atto, in duplice copia, con preghiera di disporre la consegna di una copia al destinatario, ai sensi degli art. 37 e 77 del D.Legs. n. 71/2011:

Sig.



Natura dell'atto: SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G. 22/2023 – comunicazione avvio e espletamento operazioni peritali da parte del CTU nominato per la procedura arch. Chiara Santi

Data Udiienza: 12 Ottobre 2023 ore 11.00

Si prega di voler restituire un esemplare dell'atto con attestazione della notificazione allo scrivente

Ufficio

Cordiali Saluti



L'Ufficiale Giudiziario  
CHIARA SANTI  
Ufficiale Giudiziario



5



**Comunicazione di avvio delle operazioni peritali**

Azioni di competenza del Tribunale Ordinario di Prato

Sezione Unica Civile - Esecuzioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Spett.le

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Domiciliata presso il F

i al seguente indirizzo PEC:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Spett.le

Presso Consolato Generale d'Italia, Via Ferruccio Pelli, nc. 16, 6900 Lugano (Svizzera)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Esecuzione Immobiliare - R.G. 22/2023 - Comunicazione di Avvio delle Operazioni Peritali presso l'immobile di Vernio (PO), 59024, Via dell'Appennino, nc 218.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In merito all'esecuzione immobiliare in oggetto il giorno 26/06/2023 alle ore 15.00 il CTU Arch. Chiara Santi dà inizio nell'immobile posto in Vernio (PO) in Via dell'Appennino, nc 218 (NCEU di Prato al foglio 3, particella 307 sub. 502) alle operazioni peritali per la causa in oggetto.

Si prega di consentire l'accesso all'immobile in modo da poter espletare i compiti affidati dal Giudice per la redazione della CTU tecnica.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Data

Prato il 08/06/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il CTU incaricato

Architetto Chiara Santi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Comunicazione di avvio delle operazioni peritali**

Azioni di competenza del Tribunale Ordinario di Prato

Sezione Unica Civile - Esecuzioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Spett.le

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Domiciliata presso

ASTE  
GIUDIZIARIE®

al seguente indirizzo PEC:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Spett.le

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Presso Consolato Generale d'Italia, Via Ferruccio Pelli, nc. 16, 6900 Lugano (Svizzera)

Oggetto: Esecuzione Immobiliare - R.G. 22/2023 - Comunicazione di Avvenuto sopralluogo presso l'immobile di Vernio (PO), 59024, Via dell'Appennino, nc 218.

In merito all'esecuzione immobiliare in oggetto il giorno 26/06/2023 alle ore 15.00 il CTU Arch. Chiara Santi ha dato inizio alle operazioni immobiliari presso l'immobile posto in Vernio (PO) in Via dell'Appennino, nc 218 (NCEU di Prato al foglio 3, particella 307 sub. 502). L'accesso all'abitazione è stato consentito da parte della Sig.ra [REDACTED] in qualità di conduttrice l'immobile posto in Via dell'Appennino, nc. 218 a Vernio a seguito di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 06/12/2013 con n. 10719) Via dell'Appennino, nc. 218 loc. Storaia – 59024 Vernio (PO).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Data

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Prato il 12/07/2023

Il CTU incaricato

Architetto Chiara Santi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Richiesta come in atti io sottoscritto Ufficiale Giudiziario

all'ufficio N.E.P. del Tribunale di Prato ho notificato

il suddetto atto al

CONSOGLIO GENERALE DI ITALIA IN UGANDA

in VIA TERENZIO PELLI 16-8900 UGANDA

ante il servizio postale con raccomandata A/G spedita *17/7/23*

all'ufficio postale di Prato

A mezzo del Servizio Postale  
Ai sensi di Legge Racc. R.R.

14 LUG 2023

Ufficiale Giudiziario  
CELIA PIRAS

*17,32*  
TRIBUNALE DI PRATO  
14 LUG. 2023  
UFFICIALE GIUDIZIARIO

UNEP - PRATO

A/O Cr. 2603

*651*

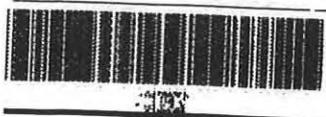
URGENTE

Diritti	€ 3,87
Trasferte	€ 0,00
10%	€ 0,00
Spese Postali	€ 13,90
Varie	€ 0,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 17,77</b>

(10 % versato in modo virtuale)

Data Richiesta 14/07/2023

L'Ufficiale Giudiziario



**Comunicazione di avvio delle operazioni peritali**

Azioni di competenza del Tribunale Ordinario di Prato

Sezione Unica Civile - Esecuzioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Spett.le

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Domiciliata presso il Prof.

al seguente indirizzo PEC:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Spett.li

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Presso la Pretura del distretto di Lugano, Via Bossi, nc. 3 – 6900 Lugano (Svizzera)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Esecuzione Immobiliare - R.G. 22/2023 - Comunicazione di Avvio delle Operazioni Peritali presso l'immobile di Vernio (PO), 59024, Via dell'Appennino, nc 218.

In merito all'esecuzione immobiliare in oggetto il giorno 26/06/2023 alle ore 15.00 il CTU Arch. Chiara Santi dà inizio nell'immobile posto in Vernio (PO) in Via dell'Appennino, nc 218 (NCEU di Prato al foglio 3, particella 307 sub. 502) alle operazioni peritali per la causa in oggetto.

Si prega di consentire l'accesso all'immobile in modo da poter espletare i compiti affidati dal Giudice per la redazione della CTU tecnica.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Data

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Prato il 08/06/2023

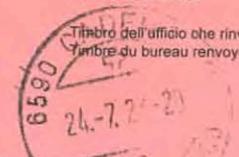
Il CTU incaricato

Architetto Chiara Santi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

<b>Posteitaliane ITALIE</b>		AVVISO di ricevimento/di consegna/di pagamento/d'iscrizione AVIS de réception/de livraison/de paiement/d'inscription		<b>CN 07/Bil</b> Mod. 01302BFFED0806 - Ed. 01/21 - EP1429A/EP1531A/OP0826 - St. [4]	
Ufficio di impostazione - Bureau de dépôt <b>UNEP PRATO</b>		Data - Date <b>14 LUG 2023</b>		<b>CRDN</b> <b>A.R. 4 108604</b> Servizio delle Poste / Service des Postes Timbro dell'ufficio che rinvia l'avviso / Timbre du bureau renvoyant l'avis 	
Destinatario invio - Destinataire de l'envoi <b>CONSOLATO GENERALE D'ITALIA IN LUGANO</b> <b>VIA FERRUCCIO PELLU 16</b> <b>6900 LUGANO (SVIZZERA)</b>		Natura dell'invio - Nature de l'envoi <input type="checkbox"/> Raccomandato / Recommandé <input type="checkbox"/> Pacco Colis <input type="checkbox"/> Valore dichiarato / Valeur déclarée Importo - Montant <input type="checkbox"/> Vaglia / Mandat international <input type="checkbox"/> Assegno di assegnazione / Chèque d'assignation Importo contrassegno / Montant du remboursement N° invio / N° de l'envoi <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; text-align: center; margin: 0 auto;">3A</div>			
Da compilare a destinazione / A remplir par le bureau de destination L'invio sopra indicato è stato debitamente / L'envoi mentionné ci-dessus a été dûment		<input checked="" type="checkbox"/> Rimesso / Remis <input type="checkbox"/> Pagato / Payé <input type="checkbox"/> Accreditato su CCP / Inscrit en CCP		* Questo avviso potrà essere firmato dal destinatario o, se i regolamenti del paese di destinazione lo prevedono, da altra persona autorizzata. / Cet avis pourra être signé par le destinataire ou, si les règlements du pays de destination le prévoient, par une autre personne autorisée.	
Data - Date <b>24.7.23</b>		Firma* - Signature* <b>MONTI</b>		Nome del destinatario in stampatello (o altro mezzo chiaro d'identificazione)* Nom du destinataire en lettres majuscules (ou autre moyen claire d'identification)*	

<b>Posteitaliane ITALIE</b>		AVVISO di ricevimento/di consegna/di pagamento/d'iscrizione AVIS de réception/de livraison/de paiement/d'inscription		<b>CN 07/Bil</b> Mod. 01302BFFED0806 - Ed. 01/21 - EP1429A/EP1531A/OP0826 - St. [4]	
Ufficio di impostazione - Bureau de dépôt <b>PMTO</b>		Data - Date <b>14 LUG. 2023</b>		<b>A.R.</b> Servizio delle Poste / Service des Postes Timbro dell'ufficio che rinvia l'avviso / Timbre du bureau renvoyant l'avis 	
Destinatario invio - Destinataire de l'envoi <b>CONSOLATO GENERALE D'ITALIA IN LUGANO</b> <b>VIA FERRUCCIO PELLU 16 - 6900 LUGANO</b> <b>(SVIZZERA)</b>		Natura dell'invio - Nature de l'envoi <input type="checkbox"/> Raccomandato / Recommandé <input type="checkbox"/> Pacco Colis <input type="checkbox"/> Valore dichiarato / Valeur déclarée Importo - Montant <input type="checkbox"/> Vaglia / Mandat international <input type="checkbox"/> Assegno di assegnazione / Chèque d'assignation Importo contrassegno / Montant du remboursement N° invio / N° de l'envoi			
Da compilare a destinazione / A remplir par le bureau de destination L'invio sopra indicato è stato debitamente / L'envoi mentionné ci-dessus a été dûment		<input checked="" type="checkbox"/> Rimesso / Remis <input type="checkbox"/> Pagato / Payé <input type="checkbox"/> Accreditato su CCP / Inscrit en CCP		* Questo avviso potrà essere firmato dal destinatario o, se i regolamenti del paese di destinazione lo prevedono, da altra persona autorizzata. / Cet avis pourra être signé par le destinataire ou, si les règlements du pays de destination le prévoient, par une autre personne autorisée.	
Data - Date <b>24.7.23</b>		Firma* - Signature* <b>MONTI</b>		Nome del destinatario in stampatello (o altro mezzo chiaro d'identificazione)* Nom du destinataire en lettres majuscules (ou autre moyen claire d'identification)*	

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PRATO

Via Fratelli Giachetti 35 – 59100 Prato – Tel. 0574 24123

Pec : prato@pec.isveg.it Mail: pratoimmobiliari@isveg.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 22/23 promossa da ANCO  
 Contro 5 in data 26/06/2023 alle ore 15:00  
 l'incaricato Is.Ve.G. di Prato GIORGIO TRAPPOLANI giusta delega del Legale Rappresentante pro tempore  
 si reca presso gli immobili siti in VERNO, VIA DELL'APPENNINO 218 al fine di eseguire

- primo accesso     ricognizione periodica     visita con interessati all'acquisto

alla presenza del Sig. [REDACTED] in qualità di

- esecutato     conduttore     comodatario     accesso con chiavi     .....

STATO DI OCCUPAZIONE

- esecutato     comproprietario     .....
- locazione registrata al n. 10719 no. 3 In favore di [REDACTED]  Foto
- comodato registrato al n. .... In favore di .....  Foto
- occupato senza alcun titolo - Intimo l'immediato rilascio del quartiere pignorato
- intimo al conduttore di inoltrarci via email copia del contratto di locazione entro 7 giorni
- intimo il versamento del canone di locazione/l'indennità di occupazione al custode giudiziario
- intimo la consegna delle chiavi dell'immobile in quanto non adibito ad abitazione principale del debitore

BENI MOBILI

- l'immobile si presenta libero da beni mobili e/o rifiuti  Foto
- sono presenti beni mobili che il proprietario dichiara di abbandonare  Foto
- sono presenti beni mobili di cui intimo l'asporto entro 30 giorni  Foto
- sono presenti materiali inquinanti/ rifiuti/ solventi di cui intimo l'immediato smaltimento  Foto
- è presente un autoveicolo/ motociclo targato ..... di cui intimo l'asporto entro 30 gg.  Foto

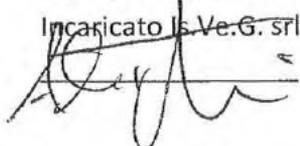
CONDIZIONI DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

- pessime     mediocri     buone     ottime

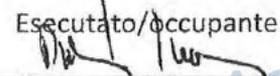
Amministratore di condominio: ..... Spese annue circa 12

Altro: EFFETTUATO PRIMO ACCESSO ALLA PRESENZA DELLA CONDUTTRICE LA QUALE DICHIARA  
DI ABITARE CON IL COMPAGNO IN FORZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO A PRATO  
IL 6/12/2013 AL N° 10719 NO. 3. PROSSIMA SCADENZA 6/12/2025. CANONE ANNUALE € 250, 20

Alle ore ..... vengono concluse le operazioni descritte e le parti intervenute procedono ad apporre la propria sottoscrizione in calce al presente atto

Incaricato Is.Ve.G. srl  


CTU nominato  


Esecutato/occupante  


**Ispezione telematica**

Motivazione esecuzione immobiliare

n. T1 345290 del 17/07/2023

Richiedente SNTCHR per conto di  
SNTCHR76L51D612B

Inizio ispezione 17/07/2023 18:09:01

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 17089

Registro particolare n. 4519

Presentazione n. 35 del 24/12/2004

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
 Data 20/12/2004  
 Notaio LOPS ANDREA  
 Sede PRATO (PO)

Numero di repertorio 312451  
 Codice fiscale LPS NDR 58L19 F839 H

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA  
 Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Capitale € 150.000,00 Tasso interesse annuo 5.76% Tasso interesse semestrale -  
 Interessi - Spese - Totale € 300.000,00  
 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI  
 Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni  
 Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L775 - VERNIO (PO)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 3 Particella 307 Subalterno 502  
 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 6 vani  
 Indirizzo LOC. LA STORAIA-VIA DELL'APPENNINO N. civico 218  
 Piano 1-2

### Ispezione telematica

Motivazione esecuzione immobiliare

n. T1 345290 del 17/07/2023

Richiedente SNTCHR per conto di  
SNTCHR76L51D612B

Inizio ispezione 17/07/2023 18:09:01

Tassa versata € 3,60

### Nota di iscrizione

Registro generale n. 17089

Registro particolare n. 4519

Presentazione n. 35 del 24/12/2004

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale  
Sede FIRENZE  
Codice fiscale 05272250480

BANCA TOSCANA S.P.A.

(FI)

Domicilio ipotecario eletto PRATO - VIALE  
MONTEGRAPPA 278/C

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

#### Contro

### Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA TOSCANA S.P.A. HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO AI SENSI DELL'ARTICOLO 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. N. 385 DEL 1/9/1993 ED ALLE CONDIZIONI INDICATE IN ATTO UN MUTUO DI EURO 150.000,00 (CENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) AI SIGNORI . LA PARTE MUTUATARIA SI E OBBLIGATA A RIMBORSARE LA SOMMA MUTUATA ENTRO ANNI 30 (TRENTA) MEDIANTE PAGAMENTO DI N° 360(TRECENTOESSANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI COME RISULTA DAL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE TROVASI ALLEGATO ALL'ATTO CHE SI ISCRIVE SOTTO LA LETTERA "B". TALE PIANO DI AMMORTAMENTO SARA SUSCETTIBILE DI VARIAZIONI SIA NELL'IMPORTO DELLE SINGOLE RATE CHE NELLA LORO COMPOSIZIONE, QUOTA CAPITALE E QUOTA INTERESSI, IN CONSEGUENZA DELLE VARIAZIONI DEL TASSO DI INTERESSE CHE LA BANCA POTRA ATTUARE CON LE MODALITA DESCRITTESUCCESSIVAMENTE. LA NUOVA RATA DI AMMORTAMENTO SARA CALCOLATA PRENDENDO A BASE IL DEBITO RESIDUO IN ESSERE ALLA DATA DI VARIAZIONE DEL TASSO PER IL NUMERO DI RATE CHE RISULTERANNO ANCORA DA SCADERE. DALLA DATA IN CUI SARA STATA RESA DISPONIBILE LA

**Ispezione telematica**

Motivazione esecuzione immobiliare

n. T1 345290 del 17/07/2023

Richiedente SNTCHR per conto di  
SNTCHR76L51D612B

Inizio ispezione 17/07/2023 18:09:01

Tassa versata € 3,60

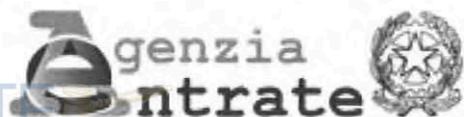
**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 17089

Registro particolare n. 4519

Presentazione n. 35 del 24/12/2004

SOMMA MUTUATA O, COMUNQUE DAL TERMINE INDICATO AL PENULTIMO COMMA DELL'ART. 2, SINO ALLA FINE DEL RELATIVO MESE SOLARE, DECORRERANNO SULLA SOMMA STESSAGLI INTERESSI NELLA MISURA DEL 3,15% (TRE VIRGOLA QUINDICI PER CENTO) NOMINALE ANNUO. LE RATE SEMESTRALI DI RIMBORSO DEL MUTUO PREVISTE NEL CONTRATTO DOVRANNO ESSERE PAGATE AD OGNI FINE MESE A COMINCIARE DALLA FINE DEL MESE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO A QUELLO NEL QUALE E STATA RESA DISPONIBILE LA SOMMA MUTUATA. AL MUTUO SARA APPLICATO IL TASSO NOMINALE ANNUO, PARI ALL'EURIBORMAGGIORATO DI UNO SPREAD MASSIMO DI 2,00 (DUE VIRGOLA ZERO ZERO) PUNTI, IN RELAZIONE ALL'ANDAMENTO DEL MERCATO. IL VALORE DEL PARAMETRO SARA PARI ALLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DEI TASSI GIORNALIERI EURIBOR LETTERA SEI MESI (APPLICATI PER VALUTE RILEVATE NEI MESI DI MAGGIO E DI NOVEMBRE) E VERRA APPLICATO ALLA SEMESTRALITA SUCCESSIVA; IN MANCANZA DI TALE DATO VERRA UTILIZZATA L'ULTIMA RILEVAZIONE DELL'EURIBOR RILEVATA NELL'ARCO DEGLI ULTIMI SEIMESI. OVE IN FUTURO VENISSE A CESSARE LA RILEVAZIONE DELL'EURIBOR, AL RESIDUO AMMORTAMENTO VERRA APPLICATO IL PARAMETRO CHE A SEGUITO DI PROVVEDIMENTI LEGISLATIVI O GOVERNATIVI NAZIONALI E/O COMUNITARI VERRA INDIVIDUATO COME SOSTITUTIVO DELL'EURIBOR. LA PARTE MUTUATARIA SI E IMPEGNATA PERTANTO IRREVOCABILMENTE, CON ESPlicita RINUNCIA AD OPPORRE ECCEZIONI DI QUALSIVOGLIA NATURA ESOTTO PENA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 1456 CODICE CIVILE, AL PAGAMENTO DELLE RATE MENSILI COMPRENSIVE DI INTERESSI COMPUTATI AL TASSO COME SOPRA STABILITO FERMO RESTANDO, IN CASO DI VARIAZIONE SFAVOREVOLE, DA COMUNICARSI PER ISCRITTO DA PARTE DELLA BANCA, IL DIRITTO DELLA PARTE MUTUATARIA A RECEDERE DAL CONTRATTO AI SENSI DELL'ART. 118, 3? COMMA DEL T.U. ENTRO IL TERMINE IN DETTA NORMA PREVISTO. L'AMMONTARE DI OGNI RATA SARA COMUNICATO A CURA DELLA BANCA ALLA PARTE MUTUATARIA CON LETTERA, NELLA QUALE RISULTERA INDICATO ANCHE L'INERENTE TASSO APPLICATO. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUTOMATICAMENTE AUMENTATA A NORMA DELL'ART. 39, TERZO COMMA DEL T.U. PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA D'INDICIZZAZIONE SOPRA PREVISTA. LA BANCA HA ACCETTATO LA COSTITUZIONE DI IPOTECA E PER GLI EFFETTI DELLA MEDESIMA HA ELETTO DOMICILIO IN PRATO VIALE MONTEGRAPPA N? 278/C. A TUTTI GLI EFFETTI DEL CONTRATTO, ANCHE GIUDIZIARI ED ESECUTIVI, NONCHE IPOTECARI, LA PARTE MUTUATARIA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO L'UFFICIO DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PRATO.



Ufficio Provinciale di PRATO - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione ipotecaria

Data 17/07/2023 Ora 18:09:30

Pag. 1 - segue

**Ispezione telematica**

Motivazione esecuzione immobiliare

n. T1 345290 del 17/07/2023

Richiedente SNTCHR per conto di  
SNTCHR76L51D612B

Inizio ispezione 17/07/2023 18:09:01

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 3058

Registro particolare n. 2149

Presentazione n. 4 del 17/03/2023

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 06/02/2023

Numero di repertorio 246

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PRATO

Codice fiscale 840 089 90487

Sede PRATO (PO)

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Richiedente SOVIME SRL PER AMCO SPA

Indirizzo PIAZZA G. BOVIO N. 22 - 80133 NAPOLI

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L775 - VERNIO (PO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 3

Particella 307

Subalterno

502

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 6 vani

Indirizzo VIA PROVINCIALE DELL'APPENNINO

N. civico 218

Piano 1-2

### Ispezione telematica

Motivazione esecuzione immobiliare

n. T1 345290 del 17/07/2023

Richiedente SNTCHR per conto di  
SNTCHR76L51D612B

Inizio ispezione 17/07/2023 18:09:01

Tassa versata € 3,60

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 3058

Registro particolare n. 2149

Presentazione n. 4 del 17/03/2023

### Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 05828330638

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

### Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA QUANTO SEGUE:- L'IMMOBILE, MEGLIO DESCRITTO NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VIENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 141.262,45 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.-

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>VERNIO (Codice: L775)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>PRATO</b>
	Foglio: <b>3</b> Particella: <b>307</b> Sub.: <b>502</b>

**INTESTATI**

1	(1) Proprietà 1/2
2	(1) Proprietà 1/2

**Unità immobiliare dal 11/11/2022**

N°	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	307	502		A/3	4	6 vani	Totale: 130 m² Totale: escluse aree scoperte: 127 m²	Euro 371,85	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/11/2022 Pratica n. P00045401 in atti dal 11/11/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 45401.1/2022)
<b>Indirizzo</b> VIA DELL'APPENNINO n. 218 Piano 1-2											
<b>Particella</b> Partita											
<b>Dimensioni</b> Mod.58											
-classamento e rendita validati											

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune L775 - Foglio 3 - Particella 307

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

N°	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	307	502		A/3	4	6 vani	Totale: 130 m² Totale: escluse aree scoperte: 127 m²	Euro 371,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2023

Indirizzo	VIA DELL' APPENNINO n. 218 Piano 1-2		
Matr. n.	Partita	Mod.58	
-classamento e rendita validati			

**Pubblicazione ufficiale del documento esclusivo personale - vietata ogni**

**Situazione dell'unità immobiliare dal 13/09/2004**

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	307	502			A/3	4	6 vani		Euro 371,85	VARIAZIONE del 13/09/2004 Pratica n. P00056346 in atti dal 13/09/2004 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4133.1/2004)	
VIA DELL' APPENNINO n. 218 Piano 1-2													
-classamento e rendita validati													

**Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 20/12/2004**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERIREALI
1			(1) Proprietà 1/2
2			(1) Proprietà 1/2

**Situazione degli intestati dal 13/09/2004**

N.	[REDACTED]	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERIREALI
1		01716520976*	(1) Proprietà 1/1 fino al 20/12/2004

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 3 Particella 307 Subalterno 1; Foglio 3 Particella 307 Subalterno 2;

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2023



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



**Agencia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Prato**

Dichiarazione protocollo n° P00056346 del 13/09/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Vernio Via Dell'appennino	Compilata da: Puliti Marco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Prato	N. 94 civ. 218
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 3 Particella: 307 Subalterno: 502		

Scheda n. 1 Scala 1:200



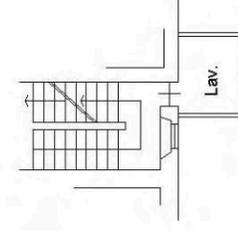
VIA DELL' APPENNINO



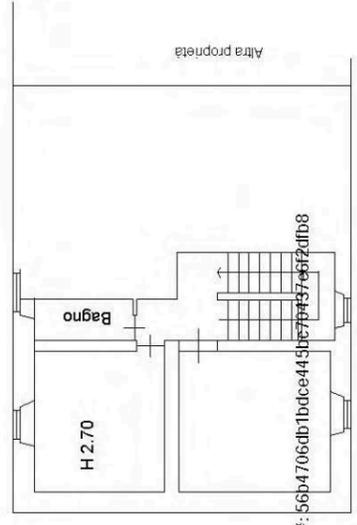
PIANO PRIMO



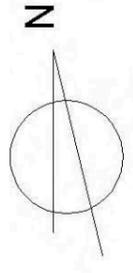
P. AMMEZZATO



Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445be779457e6f2dfb8



PIANO SECONDO



**ALLEGATO '5'**

10 metri

Dott. ANDREA LOPS

NOTAIO

Viale Montegrappa, n. 278/E

59100 - PRATO

Tel. 0574 571812

COMPRAVENDITA

20 dicembre 2004

Tra i sottoscritti:

parte venditrice

" [REDACTED] " con sede in Vaiano, via Tronci n°8, capitale sociale euro 1.936,71, codice fiscale: 01716520976, in persona del signor [REDACTED] imprenditore, nato a Castelfiorentino [REDACTED]

[REDACTED] domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di Socio Accomandatario della suddetta società, autorizzato alla firma del presente atto in virtù dei poteri conferitigli dai vigenti patti sociali;

parte acquirente

Registrato a PRATO  
in data 23/12/2004  
al n. 9103  
serie IT

Trascritto a PRATO  
in data 24/12/2004  
al n. 17083 R.G.  
al n. 9500 R.P.

## ARTICOLO - 1 - CONSENSO ed OGGETTO

La società [REDACTED] C.", in persona del suo legale rappresentante, vende

ai signori [REDACTED] che, ciascuno per il proprio diritto ed insieme per l'intero, acquistano la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale in corso di ultimazione posto in Comune di Vernio, località La Storaia, alla via dell'Appennino n°218 e precisamente:

---appartamento per civile abitazione posto ai piani primo e secondo e composto da cucina con piccolo ripostiglio e balcone, soggiorno, disimpegno, locale bagno e vano scala al piano primo, locale lavanderia al piano ammezzato, due camere e bagno al piano secondo; confini: via Provinciale dell'Appennino, residua proprietà società venditrice, proprietà Storai, salvo altri.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vernio l'unità immobiliare sopra descritta risulta rappresentata nel foglio di mappa 3 con i seguenti dati:

- particella 307, subalterno 502, categoria A/3, classe 4, vani 6, R.C. euro 371,85, a seguito di denuncia di variazione n°4133.1/2004 presentata all'Ufficio del Territorio di Prato in data 13 settembre 2004, protocollo n°PO0056346. (D.M. 701/94).

## ARTICOLO - 2 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Il signor [REDACTED] alla sua indicata qualità,, edotto della responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R.

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

445/2000, dichiara che l'unità immobiliare oggetto del presente atto è stata costruita anteriormente al primo settembre 1967.

La società venditrice, come sopra rappresentata, ai sensi della vigente normativa urbanistica, inoltre dichiara che in data 19 ottobre 2001 è stata rilasciata dal Comune di Vernio concessione edilizia n°2745 per l'esecuzione di opere di ristrutturazione completa del fabbricato sito in Comune di Vernio, località La Storaia, via Dell'Appennino n°218.

La società venditrice, come sopra rappresentata, si obbliga a presentare al Comune di Vernio, a propria cura e spese e nel più breve tempo possibile, tutta la ulteriore documentazione tecnico-amministrativa richiesta, la dichiarazione di fine lavori e la documentazione necessaria per il rilascio della certificazione di agibilità.

#### ARTICOLO - 3 - PRECISAZIONI

Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e passive risultanti dai titoli di provenienza e dallo stato dei luoghi, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, quali risultano dall'articolo 1117 codice civile e dai titoli di provenienza.

#### ARTICOLO - 4 - GARANZIE

La parte venditrice garantisce la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione, sia totale sia parziale, dichiarando che sull'immobile in oggetto non gravano ipoteche, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, privilegi, oneri o diritti, reali o personali, che possano limitarne il pieno godimento e la libera disponibilità ad eccezione della seguente formalità:

---ipoteca iscritta a Prato il 27 gennaio 1997 al n. 146 di r.p. per complessive lire 300.000.000 a favore della Banca Commerciale Italia s.p.a., che la parte venditrice si impegna a cancellare a sua cura e spese nel più breve tempo possibile. Garantisce, inoltre, di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi imposta e tassa, comunque afferente il cespite in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente a tutt'oggi ancora dovute, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula di questo atto.

La parte venditrice garantisce, infine, di aver regolarmente corrisposto gli oneri condominiali, sia ordinari che straordinari, oneri che restano a suo carico anche se derivanti da lavori non ancora eseguiti ma già ad oggi deliberati dall'assemblea dei condòmini.

#### ARTICOLO - 5 - PROVENIENZA

La parte venditrice dichiara di essere divenuta proprietaria di quanto oggi venduto per atto ai rogiti notaio Galdo di Prato in data 25 gennaio 2001 repertorio n°80437, raccolta n°11443, registrato a Prato il giorno 8 febbraio 2001 al n°249.

Il prezzo, convenuto in complessivi euro 112.500,00 (centododicimilacinquecento) oltre I.V.A. è stato regolato tra le parti fuori del presente atto.

La parte venditrice rilascia quietanza a saldo e rinuncia all'ipoteca legale.

## ARTICOLO - 7 - POSSESSO

Il possesso dell'immobile oggetto del presente atto, libero da persone e da cose, viene fin d'ora conseguito dalla parte acquirente che da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà i relativi oneri.

## ARTICOLO - 8 - SPESE E DICHIARAZIONI DI NATURA FISCALE

Le spese di questo atto e sue consequenziali sono a carico della parte acquirente.

Il presente atto è soggetto al regime tributario I.V.A.

La parte acquirente richiede le agevolazioni previste dalla legge 118/85, come modificata dalle leggi 899/86 e 415/91, dai D.L. 348/92, 388/ 92 e 455/92, nonché dalle leggi 75/93, 243/1993 e 549/95.

A tal fine, la stessa parte acquirente dichiara:

- che l'immobile acquistato non è di lusso secondo i criteri di cui al D.M. LL.PP. 2/8/69 (G.U.218/69);
- di voler stabilire la propria residenza entro diciotto mesi da oggi nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato e di volerlo adibire a propria abitazione principale;
- di non essere titolare esclusivo dei diritti di piena proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa idonea ad abitazione, nel territorio del Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato;
- di non essere titolare esclusivo, né pro quota, dei diritti di piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso o abitazione, di altra casa idonea ad abitazione acquistata, nell'intero territorio nazionale, con le agevolazioni previste dal presente articolo, dall'articolo 1 della legge 22 aprile 1982 n°168, nonché da tutte le altre disposizioni di legge sopra citate.

Le parti richiedono l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 12 della legge 154/88, come modificato dall'articolo 10, comma 20, del D.L. 323/96, convertito nella legge 8 agosto n.425.

Le parti convengono e richiedono che il presente atto resti depositato nella raccolta del notaio autentificante.

18060

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Dottor Andrea LOPS, notaio in Prato, iscritto nel Ruolo dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, con studio in Viale Montegrappa n°278/E

CERTIFICICO



che, previa concorde rinunzia, con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni ed avendo io notaio preventivamente edotto il signor [REDACTED] la responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, sono state apposte in mia presenza le precedenti firme, nonché le firme sul foglio intermedio, da: [REDACTED] imprenditore, nato a Castelfiorentino il 29 [REDACTED] [REDACTED] affiliato per la cartacea presso la sede sociale, nella sua qualità di Socio Accomandatario della società [REDACTED] [REDACTED] C." con sede in Vaiano, via Tronci n°8, autorizzato alla firma del presente atto in virtù dei poteri conferitigli dai vigenti patti sociali;

residente

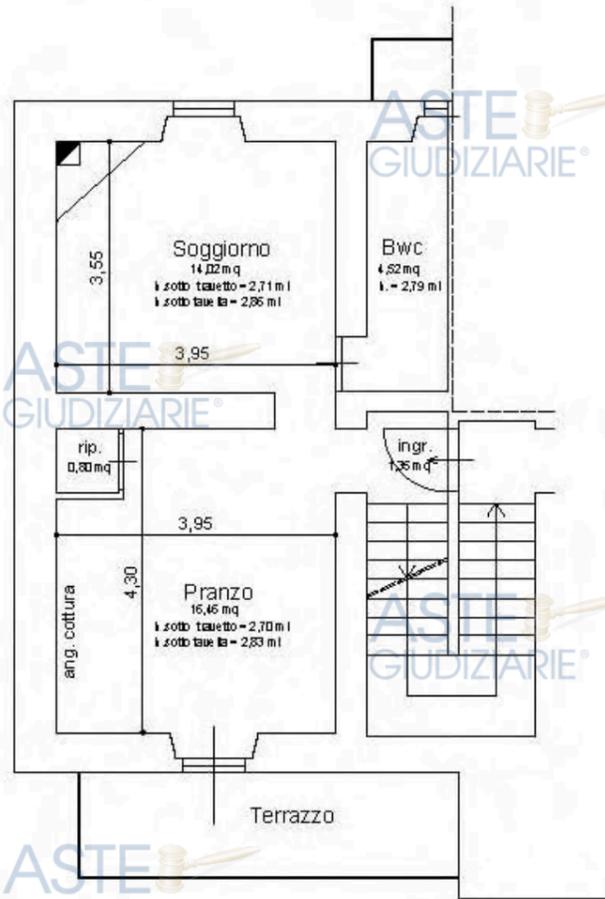
[REDACTED] delle cui identità personali, qualifica e poteri io notaio sono certo.

In Vaiano, via Braga n° 190, in una sala della filiale della Banca Toscana S.p.A., venti dicembre duemilaquattro.  
ANDREA LOPS NOTAIO (SIGILLO)

La presente copia, composta di quattro fogli è conforme all'originale munito delle prescritte firme, e si rilascia per uso

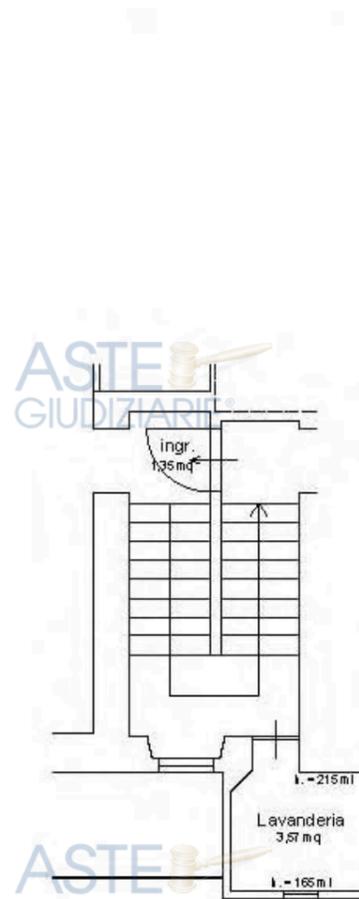


ASTE GIUDIZIARIE  
Via dell'Appennino



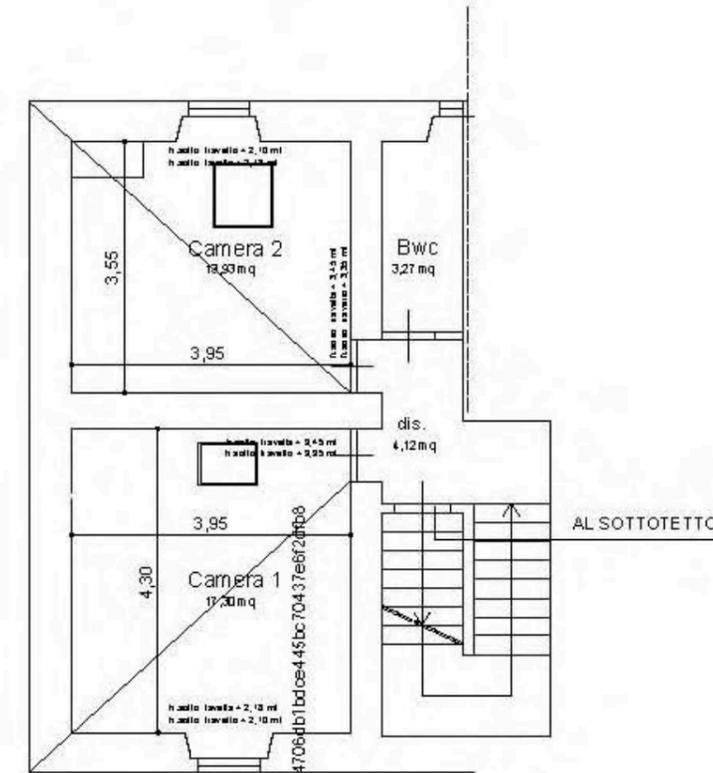
PIANO PRIMO

ASTE GIUDIZIARIE  
Via dell'Appennino



PIANO AMMEZZATO

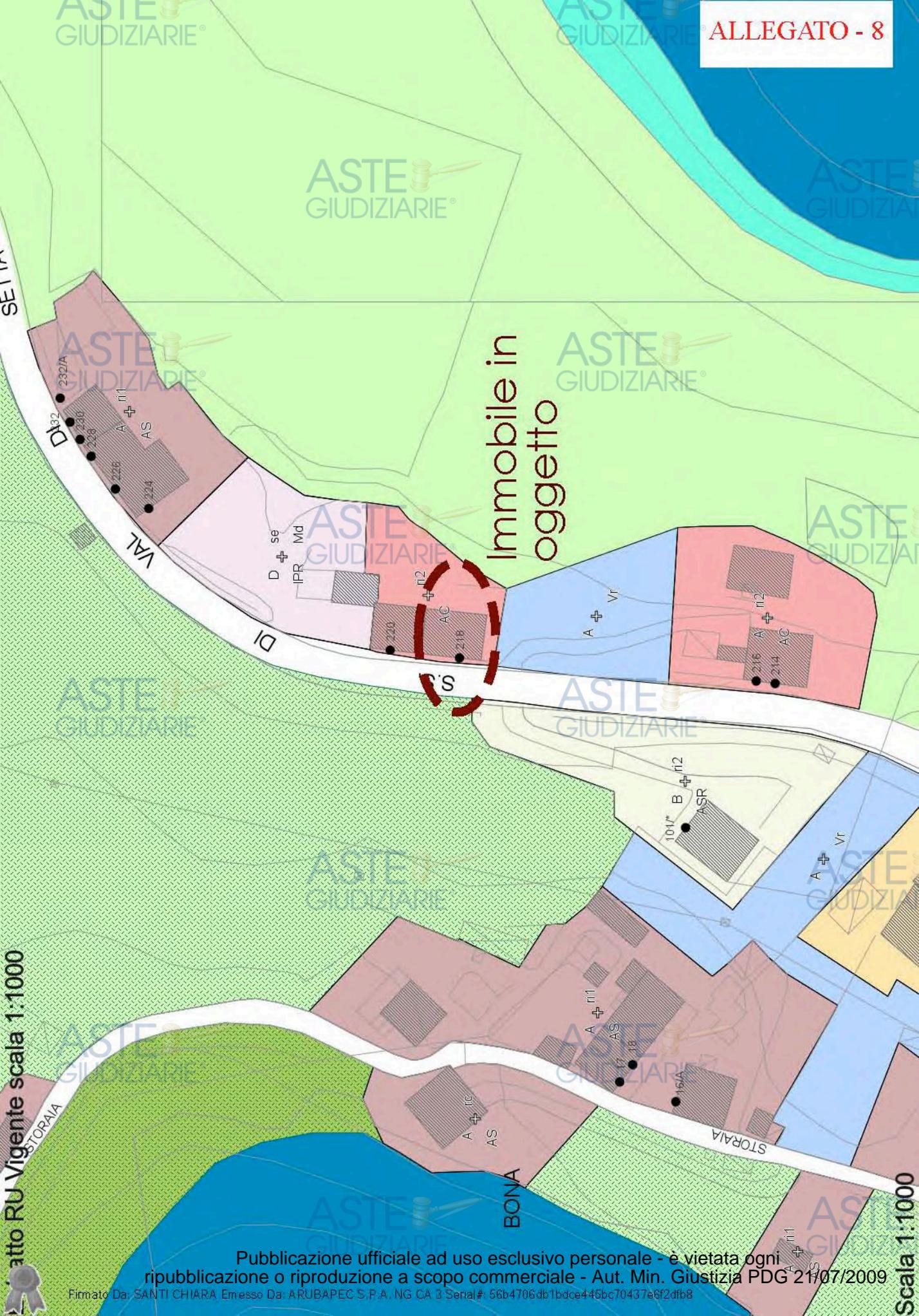
Via dell'Appennino



PIANO SECONDO

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAP S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66b4706d b1 b0be445bc70437e6f2008





Immobile in oggetto

atto RU Vigente scala 1:1000

Scala 1:1000

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

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e8f2dfb8

## COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO

VERNIO, 19.10.2001

PE n. C/3617

## CONCESSIONE EDILIZIA n° 2745

Vista la domanda in data 10/07/1997 registrata al P.G. n° 007549 presentata da

con la quale veniva richiesta la Concessione edilizia per:

**RECUPERO DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE CON AUMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI, IN LOC: LA STORAIA**

sull'immobile distinto al catasto Urbano al foglio n. 3 particella 307

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa  
Visto il parere dell'Ufficio Tecnico Comunalevisto il parere della U.S.L. n. 4 competente per il territorio  
Visti gli strumenti urbanistici vigenti, i Regolamenti di edilizia, Igiene e Polizia Urbana  
Visto il capo IV del Titolo II della Legge 1150/42 e la Legge 765/67Vista la Legge 10/77 e la Legge 457/78  
Vista la Legge 13/89 ed il D.M. 14/06/1989 n. 236 sul superamento delle barriere architettoniche  
Vista la Legge 122/89 in materia di parcheggi  
Vista la Legge 46/90 sulla sicurezza degli impianti  
Viste le norme generali per l'igiene del lavoro emanate con D.P.R. 19/03/1956 n. 303  
Vista la Legge 10/91 ed il relativo regolamento di attuazione

Visto il verbale della Commissione edilizia del 02/02/1998

Preso atto che il richiedente dichiara sotto la sua responsabilità di avere il necessario titolo alla Concessione come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi della L. 15/68 ed allegata alla pratica edilizia

## DISPONE

## Art. 1 Oggetto della Concessione

al Sig. [REDACTED] è concesso alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi di eseguire i lavori richiesti e descritti in premessa secondo il progetto costituito da n. 8 elaborati grafici, relazione tecnica e documentazione fotografica, che si allega quale parte integrante del presente atto oltre ai progetti illustrativi redatti in conformità alle norme di cui alla legge 46/90

## Art. 2 Titolo della Concessione e contributo per il rilascio

**ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA:** il contributo che il concessionario deve corrispondere ai sensi della legge 10/77 è determinato nella misura di lire 12425062

Ai sensi dell'art. 47 legge 457/78 e legge 25/80 e della deliberazione C.C. 167 del 30/12/83 il contributo è stato suddiviso in n. 4 rate  
L'importo di Lire 3106264 relativo

alla prima rata, risulta versato presso la Tesoreria Comunale come da ricevuta versamento postale n. 860 del 07/09/2001. Le successive rate dell'importo di lire 3106264 ciascuna verranno versate rispettivamente entro mesi 6, 12 e 18 dalla data di rilascio della presente concessione. A garanzia dell'esatto adempimento dell'onere di cui sopra il Concessionario ha prestato idonea garanzia di lire 21052926 a mezzo di polizza fidejussoria del 19/06/2001 rilasciata da HELVETIA Assicurazioni

**CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:** la quota commisurata al costo di costruzione di cui all'art 6 della legge 10/77 come modificato dalla legge 94/82, è determinata in lire 2415330. Ai sensi della medesima legge il contributo è stato suddiviso in n. 2 rate. L'importo di lire 1207665 relativo alla prima rata, risulta versato presso la Tesoreria Comunale come da ricevuta versamento postale n. 860 del 07/09/2001. La successiva rata dell'importo di lire 1207665 verrà versata all'ultimazione dei lavori A garanzia dell'esatto adempimento dell'onere di cui sopra il Concessionario ha prestato idonea garanzia di lire 21052926 a mezzo di polizza fidejussoria del 19/06/2001 rilasciata da HELVETIA Assicurazioni

## Art. 3 Obblighi e responsabilità del concessionario

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato
- i lavori di installazione, trasformazione ed ampliamenti o manutenzione degli impianti tecnologici devono essere affidati a imprese abilitate ai sensi dell'art. 2 legge 46/90, le quali, al termine dei lavori, dovranno rilasciare le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati da presentare per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

- La presente concessione deve rimanere depositata presso il cantiere fino ad avvenuta ultimazione dei lavori.
- Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile ove siano indicati il nome e cognome del titolare della Concessione o l'indicazione della Pubblica Amministrazione dalla quale dipende il lavoro, il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori, la ditta esecutrice dei lavori, la data ed il numero della presente concessione, destinazioni d'uso e numero di unità immobiliari consentite.
- Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C..a., indicate nell'art. 1 legge 1086/71, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio

del Genio Civile prima dell'inizio dei lavori in adempimento di quanto disposto all'art. 4

- al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dagli uffici del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità/agibilità della costruzione.
- qualora non siano state eseguite opere in C.A. dovrà essere presentata con la domanda di abitabilità/agibilità apposita dichiarazione del Direttore dei lavori che attesti che non sono state eseguite opere in c.a.
- Prima di avanzare la richiesta di abitabilità/agibilità il titolare della concessione dovrà presentare (ove occorra) il certificato di collaudo del comando dei VV.FF. nonché le dichiarazioni di conformità degli impianti rilasciati dalla ditta installatrice abilitata.
- Il titolare della Concessione deve inoltre osservare le norme delle seguenti leggi:
  - legge 319/76 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione in materia di tutela delle acque;
  - legge 10/91 e relativi decreti di attuazione per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici;
  - legge 615/66 e successive modificazioni ed integrazioni in materia di inquinamento atmosferico;
  - legge 186/68 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni;
  - legge 64/74 contenente provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
  - legge 46/90 recante norme sulla sicurezza degli impianti;

#### Art. 4 Termini di inizio ed ultimazione dei lavori

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data del rilascio della presente concessione ed ultimati e resi abitabili o agibili entro i successivi tre anni.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove norme o previsioni urbanistiche con le quali la concessione sia in contrasto, salvo che i lavori non siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di validità della presente concessione.

Il termine per l'ultimazione dei lavori può essere comunque prorogato a richiesta dell'interessato, se eccezionalmente, durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del titolare della Concessione, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano stati ultimati entro il termine stabilito, il titolare della concessione deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione concernerà la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori dovrà essere denunciato dal titolare della concessione a mezzo di apposito modulo.

Dovrà del pari essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta copertura del fabbricato e l'ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine di ultimazione dei lavori.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di richiedere, tra l'altro, i contratti di appalto o di prestazioni di opera in economia regolarmente registrati.

#### Art. 5 caratteristiche della Concessione

La presente concessione viene rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti di terzi e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti relativi all'immobile esistente o realizzando.

#### Art. 6 prescrizioni speciali

- 1) A norma della Legge Regionale 82/88 il titolare della concessione deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori agli uffici del Genio Civile di Prato almeno 10 gg. prima.
- 2) A lavori ultimati il Direttore dei lavori deve redigere, in duplice copia, la relazione finale prevista dall'art. 6 della Legge 1086/71 e depositarla presso l'Ufficio del Genio Civile suddetto entro 60 gg. dalla data di ultimazione dei lavori.
- 3) Il rilascio avviene nel presupposto della sanatoria dell'immobile; di conseguenza, ove per un qualsiasi motivo questa non dovesse verificarsi, l'applicazione delle sanzioni di cui al Capo I della Legge 47/85, ivi compresa la demolizione, avrà luogo malgrado il rilascio del presente nuovo atto autorizzativo. Il privato non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione anche per le spese relative ai nuovi lavori, che si ritengono autorizzati nel presupposto del condono edilizio ed in ogni caso a rischio del proprietario.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Arch. Paolo Anzilotti)

Il Sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Data del ritiro

IL CONCESSIONARIO

19/02/2009

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



COMUNE DI VERNIO

PROVINCIA DI PRATO  
UFFICIO TECNICO

SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA



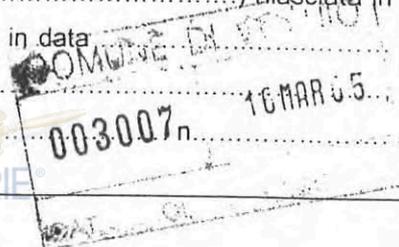
Pratica Edilizia n. ....

Prot.n. 1104 del .....

Al Responsabile dell'Area n.3 Tecnica del COMUNE DI VERNIO

**VARIANTE IN CORSO D'OPERA  
ai sensi dell'Art.142 della Legge Regionale n.01 del 11/2005**

Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia / ~~Autorizzazione Edilizia~~, ~~in~~ ~~data~~ di Inizio Attività (Pratica Edilizia n. ...., prot.n. .... del .....), rilasciata in data 19.10.2001 con n. 2745 e ritirata in data ..... relativa all'immobile ubicato nella frazione di LA STORAIA Via/Piazza/Località DELLI APPENNINO, 218 - PE n. C/3617 TER



Il/la sottoscritto/a (1) ..... nato a ..... e reside in ..... cod.fis. ....

ai sensi dell'Art.83, comma 12 della Legge Regionale n.1/2005 il progetto di variante di cui all'Art.142 della citata Legge Regionale n.1/2005, relativo all'opera così come effettivamente realizzata, producendo la documentazione indicata nell'elenco riportato a pagina 3.

Allega altresì:

- ai sensi dell'Art.86, comma 1 della Legge Regionale n.1/2005 il certificato di conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso, redatto in calce alla presente;
- autocalcolo e versamento del contributo di costruzione a conguaglio (se dovuto);
- ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ovvero dichiarazione tecnica che le stesse non hanno comportato modificazione del classamento (in caso di D.I.A.E. quale atto abilitativo originario);
- il documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'art.86 comma 10, del D.Lgs 10.09.2003 n.276.

Nell'ipotesi che le opere non risultino terminate dichiara che:

- il certificato di conformità di cui all'Art.86, comma 1 della Legge Regionale n.1/2005 sarà allegato al termine dei lavori di completamento;
- l'autocalcolo e il versamento del contributo di costruzione a conguaglio (se dovuto) saranno allegati al termine dei lavori di completamento;
- la ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ovvero la dichiarazione tecnica che le stesse non hanno comportato modificazione del classamento sarà allegata al termine dei lavori di completamento (in caso di D.I.A.E. quale atto abilitativo originario);
- il documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'art.86 comma 10, del D.Lgs 10.09.2003 n.276 sarà inoltrato contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

(data) 16/03/2005

Richiedente

**IMMOBILIARE TAVIANELLA**

di BELLUCCI MARIO & C.

Via G. Braga, 75 - VAIANO (PO)

P. IVA 01716520976

(1) indicare le generalità complete del o dei richiedenti e la ragione sociale e la sede nel caso di società  
(2) proprietario - comproprietario con ... - erede di ... - commissario di compravendita - amministratore della società o ditta collettiva - presidente cooperativa - superficiario - ecc.

Piazza del Comune n.20 - 59024 S.Quirico di Vernio (Prato)

La presente variante in corso d'opera ai sensi dell'art.142 della L.R.n.1/2005 relativa alla precedente C.E.n.2745 del 19.10.2001 e successiva proroga PEn. C/3617 ter, all'immobile posto nel Comune di Vernio, località La Storaia, via dell'Appennino nc.218, foglio di mappa 3, particella 307, di proprietà della società IMMOBILIARE TAVBIANELLA Bellucci Mario & C., riguarda alcune modifiche interne e di prospetto al progetto di recupero con aumento delle unità immobiliari e contestualmente si precisa che rispetto allo stato modificato allegato alla C.E., sono state realizzate numero quattro unità immobiliari rispetto alle sei originariamente previste.

Le quattro unità si sviluppano come segue:

appartamento A – piano seminterrato e piano terra oltre resede esclusivo;

appartamento B – piano terra con terrazzo tergal e lavanderia al piano mezzanino;

appartamento C – piano primo con terrazzo, piano secondo e lavanderia al piano mezzanino;

appartamento D – piano primo con terrazzo e piano secondo;

si precisa che anche prima dell'inizio dei lavori l'intero fabbricato aveva la stessa destinazione, da terra a tetto.

Rispetto allo stato concessionato non sono state apportate grandi modifiche, tranne la realizzazione dei terrazzi, una scala di collegamento interna, contromuri, canne fumarie e modeste variazioni riguardo alla distribuzione interna.

In riferimento a ciò anche la verifica del rapporto aero-illuminante non è variato, semmai le superfici dei vani è stata diminuita rispetto allo stato originario del fabbricato.

Tutti i bagni, tranne quello dell'appartamento A, sono dotati di areazione forzata e gli scarichi sono convogliati in una fossa biologica tricamerale idonea, oltre a pozzetto sgrassatore per i saponi e pozzetti d'ispezione, fino a convogliare il tutto alla fognatura comunale esistente.

Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento, esso è previsto tramite approvvigionamento da bombolone GPL direttamente installato nel resede tergal, completamente interrato.

Per una migliore comprensione dell'intervento edilizio, si rimanda alla consultazione della documentazione allegata.

Siccome alcune opere di sistemazione esterna non sono state ancora completate, successivamente alla presente variante, sarà presentato presso codesti uffici il termine lavori e il relativo certificato di conformità.

In fede.

Vernio, li 16.03.2005

Il Tecnico  
Arch. Sandra Canglioli



# COMUNE DI VERNIO

Provincia di Prato  
UFFICIO TECNICO

Al Sig. [REDACTED]

Prot. n. 4087 del 14/04/05

p.c. Arch. Sandra Cangioli  
via del Bisenzio n. 257/B  
59023 Mercatale di Vernio, (Prato)

OGGETTO: Domanda per ottenere una Denuncia inizio attività PE n. I/1551

- Comunicazione

In riferimento alla pratica in oggetto, relativa a:

Variante in corso d'opera ai sensi dell'Art. 142 della L.R. n. 01/2005 relativa alla precedente C.E. n. 2745 del 19/10/2001

Si comunica quanto segue:

La variante di cui alla pratica in oggetto non può essere fatta rientrare tra quelle previste dall'Art.142 della Legge Regionale 3/1/2005 n.1 in quanto comporta modifiche di sagoma e aumento di superficie in funzione della realizzazione dei terrazzi al p.t. e al piano primo.

Si chiede pertanto la ripresentazione della pratica in questione ai sensi dell'Art.140 L.R.n.1/2005 per la quale si allega il modello da compilarsi debitamente in ogni sua parte con la relativa documentazione. Si ritiene comunque necessaria la seguente documentazione:

- attestazione dell'avvenuta presentazione di variante all'URTT competente e collaudo statico delle opere effettivamente realizzate;
- relazione e schemi grafici dello stato variato ai sensi della L.13/89 e suoi regolamenti di attuazione;
- dichiarazione che specifichi se l'installazione del bombolone per il GPL rientri nella casistica delle opere eseguibili senza dichiarazione o autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.99 comma 3 del D.P.G.R. 8/8/2003 n.48/R;
- parere igienico sanitario;
- nei disegni occorre l'indicazione delle distanze degli aggetti delle nuove terrazze dai confini di proprietà per la verifica ai sensi dell'art. 63 del R.E. vigente;
- Nulla Osta al Comando provinciale dei VV.FF. ai fini dell'installazione del bombolone per il GPL con l'indicazione dell'ubicazione dello stesso.

Si precisa che prima del rilascio dell'autorizzazione a sanatoria e comunque successivamente alla verifica dell'integrazione richiesta verrà comunicata la relativa sanzione.

Il Responsabile dell'Area n.3 "Tecnica"  
Arch. Franco Querci

*Giugno 2005*  
*OK Ufficio da lettera del tecnico del 27/05/05 per*  
*limitarsi le definizioni presenti in Asselementi edilizi dei comuni*  
*non modificabili → intervento*  
*procedere i lavori.*

I/1551

ASTE  
GIUDIZIARIE

Al Signor Sindaco del Comune di Vernio  
Ufficio Tecnico

006019

27 MAGGIO 2005

Una

OGGETTO: "Controdeduzioni alla Comunicazione del 14.04.2005, Prot.n.4083, PE n. I/1551 (Variante in corso d'opera ai sensi dell'art.142 della L.R. n. 1/2005 relativa alla precedente C.E. n.2745 del 19.10.2001); richiedente signor [REDACTED] per [REDACTED]

In riferimento alla comunicazione in oggetto, con la presente per esporre quanto segue rispetto al contenuto di suddetta comunicazione.

In primo luogo, dove si parla di "modifiche di sagoma", riteniamo opportuno sottolineare che i terrazzi completamente in aggetto, se oltretutto rispettano la larghezza massima come da R.E.C., non modificano assolutamente la sagoma globale dell'edificio e non incidono al fine della superficie.

Tale considerazione è stata avallata anche tramite colloqui con tecnici comunali dei comuni limitrofi e addirittura il Comune di Prato definisce il termine "sagoma dell'edificio, l'involucro esterno della costruzione, compresa la copertura, che concorre alla definizione dell'area coperta e del volume".

Infatti nel nostro caso, rispettando le misure previste dal R.E.C., i terrazzi non comportano nemmeno il rispetto delle distanze, sia dai confini e lo stesso dai fabbricati, se non per quanto previsto dal C.C..

Oltretutto, in casi simili durante l'elaborazione di perizie per il Tribunale in qualità di C.T.U., là dove i Regolamenti comunali non si esprimono esplicitamente in merito, si procede positivamente escludendo completamente il fatto che tali interventi comportino la modifica alla sagoma e quindi che tale intervento rientri indubbiamente nella Variante ai sensi dell'art.142 della L.R. n.01/2005.

A seguito di quanto spiegato e avvalorati dalle conferme ottenute da altri esperti in merito, riteniamo perciò del tutto ingiustificata la motivazione comunicata, se non eventualmente integrare con un pagamento a conguaglio le S.n.r. in eccesso.

In secondo luogo, in data 07.03.2005 è stato presentato presso codesto ufficio il deposito presso URTT, pratica datata 15.07.2004, comprensivo di tutte le opere strutturali eseguite, dove si evidenzia inoltre il fatto che tali opere non necessitano di collaudo statico.

In terzo luogo, considerato che ancora non è stata dichiarata la fine dei lavori in quanto deve essere ultimata la sistemazione esterna del lotto, si precisa in questa sede che per quanto concerne lo sbancamento per l'installazione del bombolone, esso è talmente limitato, circa mc.1.50 che non comporta alcun tipo di autorizzazione da parte degli organi competenti ai fini del vincolo idrogeologico; inoltre, prima della fine dei lavori, verrà inoltrato il nulla osta dei VV.FF. in merito all'installazione del bombolone stesso.

In quarto luogo, i bagni eseguiti in variante non hanno subito modifiche tali da richiedere il parere igienico sanitario, pertanto si provvederà ad eseguire l'autocertificazione in merito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In quinto luogo, sarà nostra cura trasmettere il grafico riportante l'indicazione delle distanze degli aggetti delle terrazze dai confini di proprietà, come da Regolamento e da C.C..

Chiediamo quindi a codesto rispettabile ufficio di considerare quanto sopra esposto e fiduciosi nell'esito positivo della pratica, ringraziamo e porgiamo distinti saluti.

In fede.

Dott. Architetto Sandra Cangioi

Geom. Marco Puliti

Vernio, li 27.05.2005



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Sandra Cangioi", written over a horizontal line.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



I/1551



**Al Signor Sindaco del Comune di Vernio**  
**Ufficio Tecnico**

OGGETTO: "Comunicazione di fine lavori alla Variante in corso d'opera ai sensi dell'art.142 della L.R. n. 1/2005 relativa alla precedente C.E. n.2745 del 19.10.2001; richiedente signor [redacted]

In riferimento agli atti sopra citati, in riferimento alle controdeduzioni inoltrate presso codesto Comune nel mese di maggio 2005 e in riferimento al colloquio avvenuto con l'U.T.C. dove venivano avallate interamente le controdeduzioni sopra citate, con la presente per allegare la tavola dimostrativa con le distanze dei terrazzi dai confini, il documento DURC e il parere dei VV.FF. oltre a comunicare la fine dei lavori medesimi.

Ringrazio e porgo distinti saluti.

In fede.

Dott. Architetto Sandra Cangioli

*[Handwritten signature]*

Vernio, li 19.10.2005

011713 200TT05

*Alle fedi:*

- Durc
- Tavole dimostrative (Allegato A) in duplice copia
- Parere VVFF
- fine lavori



Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e6f2dfb8





**COMUNE DI VERNIO**

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 "Urbanistica – Edilizia – Ambiente"



Allegata alla presente:

- copia documento d'identità;
- le seguenti autorizzazioni obbligatorie ai sensi delle normative di settore:

.....

.....

.....

.....

.....

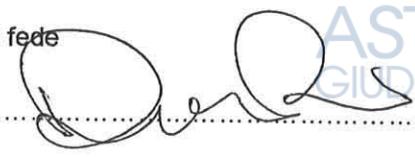
.....

.....

- (Limitatamente agli interventi di cui all'Art.6, comma 2, lettera a) del D.P.R.n.380/2001) relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, redatta ai sensi dell'Art.6, comma 4 del D.P.R.n.380/2001 e s.m.i., corredata degli opportuni elaborati progettuali;
- (Limitatamente agli interventi di cui all'Art.6, comma 2, lettera a) del D.P.R.n.380/2001) asseveramento a firma di tecnico abilitato ai sensi dell'Art.6, comma 4 del D.P.R.n.380/2001 e s.m.i. (come da modello allegato alla presente).

Vernio, li 9.6.2011.....

In fede



.....

Firmato Da: SANTI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56b4706db1bdce445bc70437e6f2dfb8



*W*

COMUNE DI VERNIO  
14 GIU 2011  
Prot. 004654

**DICHIARAZIONE DI ASSEVERAMENTO**  
ai sensi dell'Art.6, comma 4 del D.P.R.n.380/2001 e s.m.i.

**OGGETTO:** Dichiarazione di asseveramento da allegare alla comunicazione per attività edilizia libera ai sensi dell'Art.6, comma 2, lettera a) del D.P.R.n.380/2001, inerente l'intervento da eseguire nell'ambito di un immobile con destinazione

..... CIVILE ABITAZIONE ..... ubicato in località  
..... LA STORAIA ..... VERNIO ..... Via  
..... VIA DELL'APPENNINO ..... n. 218 di  
proprietà

Il/la ..... sottoscritto/a

cod. fis. ....

e residente a ..... FIRENZE .....

via .....  
.....

iscritto/a ..... all'Albo ..... Professionale

..... ORDINE DEGLI ARCHITETTI ..... della provincia di

..... FIRENZE ..... al n. 4771 .....

con studio in ..... SESTO FIORENTINO .....

via/piazza ..... VIA GIATO .....

n. 1 .....

tel. 055 440881 ..... fax 055 440881 ..... in qualità di tecnico incaricato ai sensi dell'Art.6, comma 4 del D.P.R.n.380/2001 e s.m.i.

**DICHIARA**

- che le opere in oggetto rientrano nella tipologia di cui all'Art.6, comma 2, lettera a) del D.P.R.n.380/2001;
- di non avere rapporti di dipendenza né con l'impresa, né con il committente;
- che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che gli stessi rispettano le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;
- che per i lavori in oggetto la normativa vigente non prevede il rilascio di titoli abilitativi;

Allega altresì alla presente, idonea relazione tecnica descrittiva corredata dei seguenti elaborati progettuali:

- DISSEGNI STATO DI FATTO
- COPIA DOCUMENTO PROPRIETARIO
- COPIA DOCUMENTO IMPRESARIO + DURC
- COPIA DOCUMENTO DIRETTORE LAVORI
- RELAZIONE FOTOGRAFICA



**COMUNE DI VERNIO**

PROVINCIA DI PRATO

UFFICIO TECNICO – Area n.6 "Urbanistica – Edilizia – Ambiente"

Vernio, li 9.6.2011

Il Professionista abilitato asseverante

(timbro e firma)



**COMUNE DI VERNIO – Provincia di Prato**

Progetto di recupero con aumento delle unità immobiliari  
 ad edificio ad uso residenziale  
 posto in Montepiano, località La Storaia  
 Via dell'Appennino nc.218  
 Variante ai sensi dell'art.142 – LR 1/2005

Richiedente

PIANTE PIANO SEMINTERRATO, TERRA, PRIMO E SECONDO

STATO MODIFICATO

Scala 1:100

Data: Dicembre 2004

INTEGRAZIONI: alla C.E. n.2745 del 19/10/2001 e PE n. C/3617 ter

Il Rilevatore:  
 Geometra Marco Bellucci

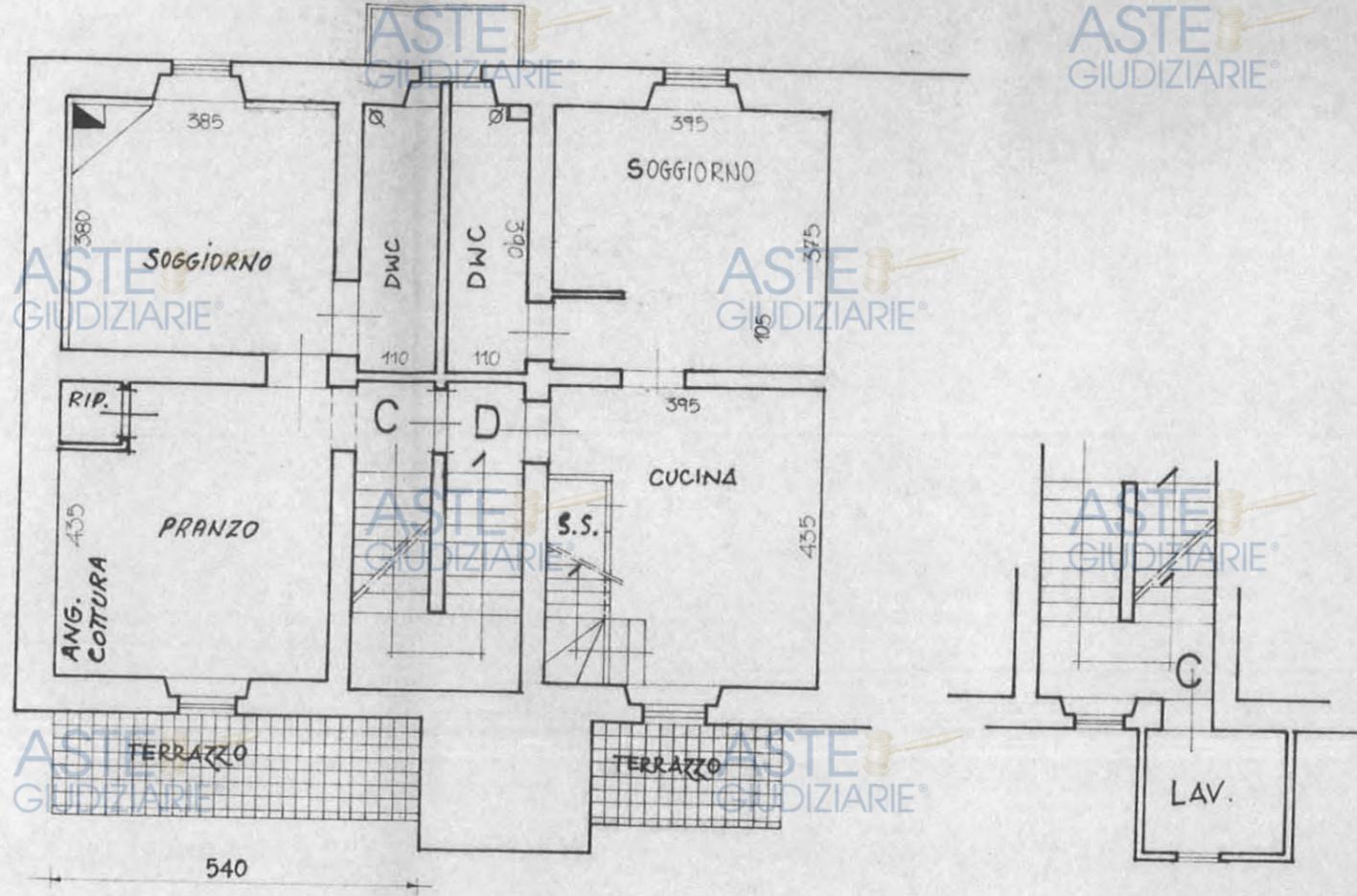


Il Richiedente:

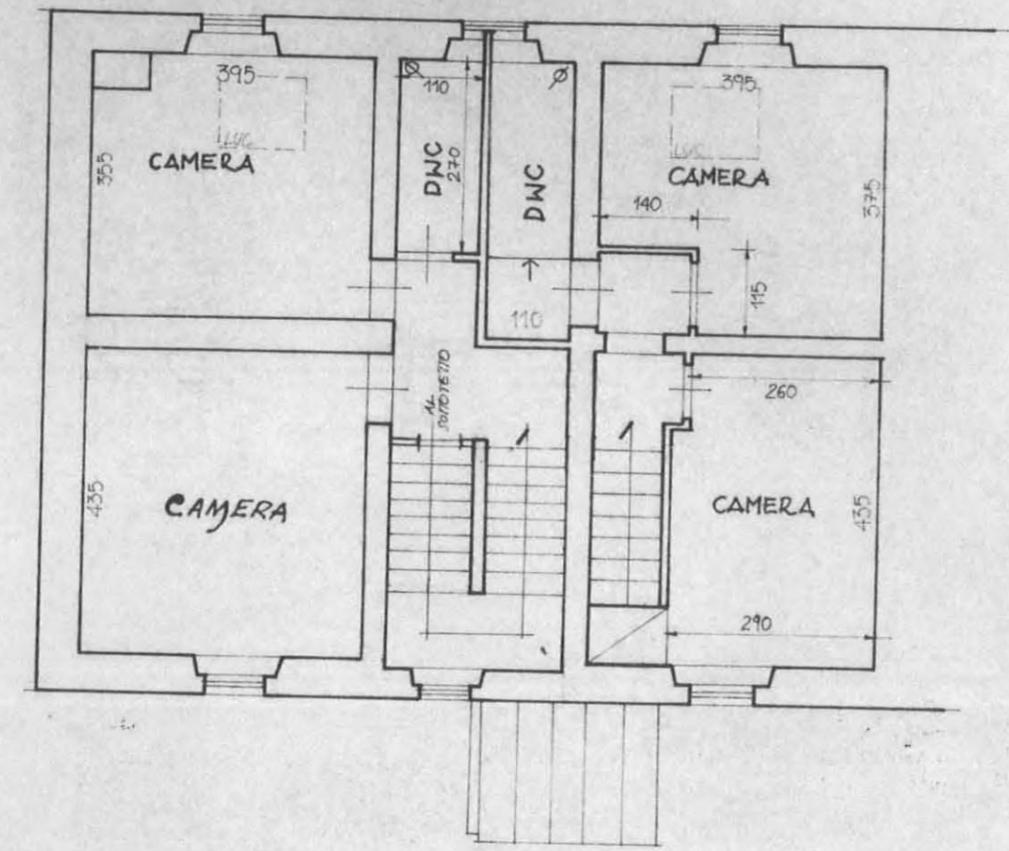
**IMMOBILIARE TAVIANELLA**  
 di **BELLUCCI MARIO & C.**  
 Via G. Eraga, 75 - VAIANO (PO)  
 P. IVA 01716520976

Il Tecnico:  
 Architetto Sandra Cangioli

**Studio Tecnico****Dott. Architetto Sandra Cangioli****Via del Bisenzio n°257/B****59023 Mercatale di Vernio (PO)****Tel/Fax 0574-950334 Cell 360-900426****Email [sansoren@ala.it](mailto:sansoren@ala.it)**



PIANO PRIMO SCALA 1:100



PIANO SECONDO SCALA 1:100

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Edifici Residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

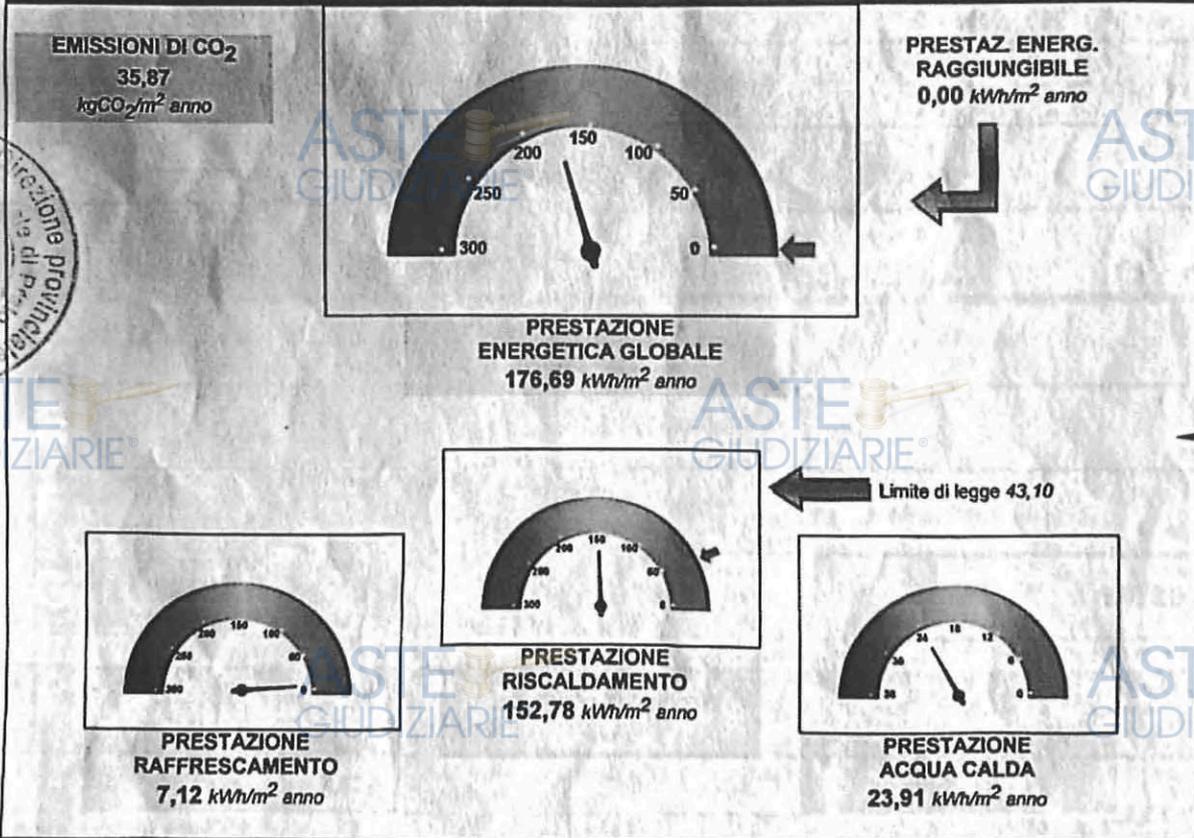
Codice Identificativo A.P.E.	2013_11_30-BGINRC79M19G999P-016	Validità	10 anni
Riferimenti Catastali	CF VERNIO FOGLIO DI MAPPA 3 P.LLA 307 SUB. 502		
Indirizzo edificio	VIA DELL'APPENNINO 218 - VERNIO		
Nuova Costruzione <input type="radio"/>	locazione <input checked="" type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica <input type="radio"/>	

Proprietà		Telefono	
Indirizzo	VIA DELL'APPENNINO 218 - VERNIO	E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **G gl**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI



4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

<input checked="" type="checkbox"/>	II	III	IV	V
-------------------------------------	----	-----	----	---

5. METODOLOGIE DI CALCOLO ADOTTATE	UNI TS 11300:2008
------------------------------------	-------------------

6. RACCOMANDAZIONI		
Interventi	Prestaz. Energetica (kWh/m <sup>2</sup> anno) / Classe a valle singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
coibentazione murature esterne	139,00 F	5
sostituzione infissi A TAGLIO TERMICO	107,00 E	10
sostituzione caldaia con pompa di calore ed installazione pannelli fotovoltaici	72,00 D	10
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>	<b>0,00</b>	

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/>	Raffrescamento <input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria <input checked="" type="checkbox"/>
--	---	---	---

<b>A<sub>gl</sub>+</b>	< 19,78	
<b>A<sub>gl</sub></b>	< 30,55	
<b>B<sub>gl</sub></b>	< 44,33	
<b>C<sub>gl</sub></b>	< 61,10	Limite Rif. Leg. = 61,10
<b>D<sub>gl</sub></b>	< 74,88	
<b>E<sub>gl</sub></b>	< 99,43	
<b>F<sub>gl</sub></b>	< 137,75	
<b>G<sub>gl</sub></b>	≥ 137,75	<b>176,69</b>

Unità di misura in kWh/m<sup>2</sup> anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)	7,12	Indice energia primaria (EPI)	152,78	Indice energia primaria (EPacs)	23,91
Indice energia primaria Limite di legge		Indice energia primaria Limite di legge (D.Lgs. 192)	43,10		
Indice involucro (Epe,invol)		Indice involucro (Epi,invol)	96,71		
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale (η <sub>g</sub> )	0,633	Fonti rinnovabili (kWh/anno)	-
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili (kWh/anno)	-		

12. PROGETTAZIONE			
Progettista/ architettonico			
Indirizzo	-	Tel./e-mail	/
Progettista/i impianti			
Indirizzo	-	Tel./e-mail	/

13. COSTRUZIONE			
Costruttore			
Indirizzo	-	Tel./e-mail	/
Direttore/i lavori			
Indirizzo	-	Tel./e-mail	/

14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico	<input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	<input checked="" type="checkbox"/>
Energy Manager	<input type="checkbox"/>	Organismo/Società	<input type="checkbox"/>
Nome e cognome / Denominazione	GEOMETRA ENRICO BIAGI		
Indirizzo	VIA TRAVERSA IL CROCISSO	Tel. /e-mail	0574072694
Titolo	GEOMETRA	Ordine/Iscriz.	COLLEGIO GEOMETRI DI PRATO 658
Dichiarazione di indipendenza	Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di certificazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "Informazioni generali" in quanto estraneo alle attività elencate al punto 2 comma 3 All. III del D.Lgs n° 115 del 30/5/2008 e s.m.i.		
Informazioni aggiuntive	il sottoscritto, consapevole delle sanzioni anche penali per il caso di dichiarazioni false o mendaci, ha reso il presente attestato in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del Testo Unico n. 445/2000		

15. SOPRALLUOGHI	
1)	30.11.2013
2)	
3)	

16. DATI DI INGRESSO	
Progetto energetico	<input type="radio"/>
Rilievo sull'edificio	<input checked="" type="radio"/>
Provenienza e responsabilità	Le strutture opache, quelle traslucide e dell'impianto termico, sono ricavate da rilievo in loco

17. SOFTWARE			
Denominazione	Blumatica Energy 5.0.0.4	Produttore	Blumatica s.r.l.
Dati identificativi produttore:	Blumatica S.r.l. - Via Rosa Jemma 2 - 84091 Battipaglia (SA) - P.IVA 03965190659		
Dichiarazione di rispondenza garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI TS 11300)			
Ai sensi del D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59 si dichiara che il software Blumatica Energy è stato realizzato conformemente alle norme UNI/TS 11300:2008 come da Attestato di Certificazione del CTI (Comitato Termotecnico Italiano) n. 26 rilasciato il 26 giugno 2012.			

Data emissione attestato: mercoledì 4 dicembre 2013

  
 Firma del tecnico



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Geom. Biagi Enrico PEC**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Da:** <posta-certificata@pec.aruba.it>  
**Data:** giovedì 5 dicembre 2013 12:22  
**A:** [REDACTED]  
**Allega:** [REDACTED]  
**Oggetto:** [REDACTED]

-- Ricevuta di avvenuta consegna del messaggio indirizzato a [comune.vernio@postacert.toscana.it](mailto:comune.vernio@postacert.toscana.it) "posta certificata" --

Il giorno 05/12/2013 alle ore 12:22:29 (+0100) il messaggio con Oggetto "2013\_11\_ [REDACTED] ato da "[enrico.biagi@geopec.it](mailto:enrico.biagi@geopec.it)" ed indirizzato a [comune.vernio@postacert.toscana.it](mailto:comune.vernio@postacert.toscana.it)" è stato correttamente consegnato al destinatario.

Identificativo del messaggio: [opec275.20131205122224.24265.10.2.15@pec.aruba.it](mailto:opec275.20131205122224.24265.10.2.15@pec.aruba.it)

Il messaggio originale è incluso in allegato, per aprirlo cliccare sul file "postacert.eml" (nella webmail o in alcuni client di posta l'allegato potrebbe avere come nome l'oggetto del messaggio originale).

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione

#### NOTA

La presenza o meno del messaggio originale, come allegato della ricevuta di consegna (file postacert.eml), dipende dal tipo di ricevuta di consegna che è stato scelto di ricevere, secondo la seguente casistica:

- Ricevuta di consegna completa (Default): il messaggio originale completo è allegato alla ricevuta di consegna.
- Ricevuta di consegna breve: il messaggio originale è allegato alla ricevuta di consegna ma eventuali allegati presenti al suo interno verranno sostituiti con i rispettivi hash.
- Ricevuta di consegna sintetica: il messaggio originale non verrà allegato nella ricevuta di consegna.

Per maggiori dettagli consultare:

<http://kb.aruba.it/KB/a701/ricevuta-di-avvenuta-consegna.aspx?KBSearchID=1358305>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

05/12/2013

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**Geom. Biagi Enrico PEC**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**Da:** <posta-certificata@pec.aruba.it>  
**Data:** giovedì 5 dicembre 2013 12:22  
**A:** [REDACTED]  
**Allega:** [REDACTED]  
**Oggetto:** [REDACTED]

-- Ricevuta di accettazione del messaggio indirizzato a [comune.vernio@postacert.toscana.it](mailto:comune.vernio@postacert.toscana.it) ("posta certificata")  
[certificazione-energetica@regione.toscana.it](mailto:certificazione-energetica@regione.toscana.it) ("posta ordinaria") --

Il giorno 05/12/2013 alle ore 12:22:24 (+0100) il messaggio con Oggetto "2013\_11\_3 [REDACTED] viato da [REDACTED].it" ed indirizzato a:

[comune.vernio@postacert.toscana.it](mailto:comune.vernio@postacert.toscana.it) ("posta certificata")  
[certificazione-energetica@regione.toscana.it](mailto:certificazione-energetica@regione.toscana.it) ("posta ordinaria")  
è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo del messaggio: [opec275.20131205122224.24265.10.2.15@pec.aruba.it](mailto:opec275.20131205122224.24265.10.2.15@pec.aruba.it)  
L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione

**ASTE GIUDIZIARIE**

05/12/2013

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**chiara.santi@archiworldpec.it**

**Da:** chiara.santi@archiworldpec.it

**Inviato:** venerdì 19 maggio 2023 13:41

**A:** 'dp.prato@pce.agenziaentrare.it'

**Oggetto:** Esecuzione l  
**Allegati:** doc. identità

tribunale ordinario di Prato richiesta documentazione  
pdf; Decreto di nomina CTU arch. Chiara Santi.pdf

Con la presente la sottoscritta Architetto Chiara Santi in qualità di CTU nominato per l'Esecuzione Immobiliare 22/2023 chiede di effettuare degli accertamenti relativi alla presenza di contratti di locazione sul bene pignorato posto a Vernio (PO) Via dell'Appennino 218 p. 1 e 2, catastalmente identificato nel foglio di mappa n. 3, particella 307 sub 502, questo al fine di accertare se l'immobile risulta attualmente occupato o libero e capirne gli eventuali titoli di detenzione.

Il bene attualmente dal 20/12/2004 risulta intestato ai sigri:

Ringrazio anticipatamente per il cortese riscontro in merito

Allego copia del decreto di nomina di CTU

Cordiali Saluti

Arch. Chiara Santi  
333/2349224

Visita il sito: [www.architettochiarasanti.com](http://www.architettochiarasanti.com)

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO**  
**Ai sensi dell'art.2, comma 1, della legge 9/12/98, n.431**

N.	10719
MOD.	3
6 DIC. 2013	

T 2095

Con il presente contratto, redatto in duplice originale ed avente forza di legge tra le parti,

Il signor

in qualità di proprietari dell'unità immobiliare sita in Vernio (PU), loc. Montepiano, via Dell'Appennino 218, censita al C.F. del Comune di Vernio al Foglio di mappa 3 p.IIIA 307 sub. 502, composta da vani 6, con rendita catastale pari ad Euro 371,85, cat. A/3 classe 4;

di seguito denominati proprietari

concede in locazione

Digitata qui il testo

L'OPERATORE  
Leonardo Tarantini

.....) e residente in Prato (PU) alla via S. Ceccatelli 6 int. 9- qui di seguito indicata anche come "conduttrice" identificata mediante carta di identità n°AS [redacted] lasciata dal Comune di Prato il 05.09.2011 e valida sino al 04.09.2021, **che accetta** per sé e per i suoi familiari conviventi, l'unità immobiliare come sopra già identificata ai seguenti patti e condizioni:

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4, dal 01.10.2013 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui i proprietari non comunichino alla conduttrice disdetta del contratto ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno sei mesi prima della scadenza.
- 2) Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza.  
La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di disaccordo, il contratto s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.
- 3) La conduttrice ha facoltà di recedere dal contratto - previo avviso da recapitarsi ai proprietari a mezzo lettera raccomandata - almeno **6 mesi prima - dalla data in cui ha intenzione di lasciare l'immobile - accollandosi integralmente le spese occorrenti per la risoluzione del contratto.**
- 4) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione della Conduttrice e delle persone attualmente con lei conviventi. Non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto ed il risarcimento dei danni.
- 5) Il canone annuo di locazione – avendo le parti tenuto presente l'ubicazione e le buone condizioni oggettive dell'immobile, come visto e piaciuto dalla conduttrice e nello stato in cui si trova – è convenuto in € 3.000,00 (tremila/00) annue, che la conduttrice si obbliga a corrispondere ai proprietari in dodici rate mensili anticipate dell'importo di €.250,00= (euro duecentocinquanta/00) ciascuna;  
e quindi in scadenza anticipata entro il giorno 5 del mese di competenza. I **proprietari rilasceranno regolare ricevuta su cui verrà applicata a spese dei proprietari la marca da bollo da euro 1,81 salvo aumenti dell'imposta.**

6) I proprietari - per il primo quadriennio - dichiarano di optare per il regime fiscale della "cedolare secca" di cui all'art. 3 della Legge 23/2011, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione. Di conseguenza, i proprietari - per il primo quadriennio - rinunciano alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone ISTAT come previsto per i contratti soggetti ad IRPEF.

*La conduttrice elegge domicilio presso l'unità locata ai fini della ricezione della raccomandata prevista dall'art. 3, comma 11 della Legge n°23/2011. "Ma in questo caso esonera espressamente i proprietari dalla comunicazione medesima, in quanto s'intende comunicata nella presente scrittura, l'opzione per la tassazione c.d. della cedolare secca da parte dei proprietari, i quali dichiarano anche di rinunciare quindi agli incrementi del canone, come previsto per legge, in base agli indici ISTAT".*

7) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della conduttrice, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato puntuale pagamento al domicilio dei proprietari, per qualunque causa costituisce in mora di diritto la conduttrice.

8) La conduttrice dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare ai proprietari, o al loro delegato ove ne abbia - motivata - ragione.

9) La conduttrice dichiara di aver visitato la casa locata e di averla trovata adatta all'uso convenuto. La conduttrice s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, vale a dire in buono stato di manutenzione, accusando in tal caso ricevuta della consegna della stessa con la firma del presente contratto. È in ogni caso vietato alla conduttrice compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia ai vicini.

10) La conduttrice, senza il preventivo consenso scritto dei proprietari, non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'unità immobiliare locata e alla loro destinazione o agli impianti esistenti, pena il ripristino a proprie spese ed il risarcimento dei danni.

11) La conduttrice esonera espressamente i proprietari da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare a loro o a terzi da fatti non dipendenti dai proprietari medesimi nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

12) A garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto, la conduttrice si impegna a versare ai proprietari - che ne rilasceranno separata quietanza - la somma di € 500,00 (cinquecento/00) non imputabile in conto pigioni e improduttiva di interessi legali,

13) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata ed è tenuta, a proprie spese, alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti già presenti nell'immobile, compresa la caldaia a gpl e pellet nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 del c.c. Quando la cosa locata ha bisogno di manutenzioni straordinarie, **non dovute a cattivo utilizzo dell'immobile da parte della conduttrice**- le spese relative sono a carico dei proprietari, mentre se la manutenzione straordinaria deriva da fatti riconducibili a cattivo utilizzo da parte dell'affittuaria, sarà quest'ultima ad accollarsi le spese per il ripristino.

La conduttrice è tenuta in entrambi i casi a dare tempestiva comunicazione ai proprietari di danni che riguardano "ripristino" che rientrano tra le manutenzioni straordinarie.

14) L'importo a garanzia sarà restituito alla conduttrice al momento della cessazione del contratto, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare locata (libera da persone e cose) e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

La costituzione del deposito cauzionale a favore dei proprietari non pregiudica per questi ultimi il diritto al risarcimento del maggior danno per ogni inadempimento o responsabilità contrattuale ed extracontrattuale imputabile alla conduttrice in relazione all'esecuzione, inadempimento o risoluzione del presente contratto.

15) In ogni caso sono interamente a carico della conduttrice le spese relative all'ordinaria amministrazione dell'immobile locato. La conduttrice si obbliga a comunicare, entro un mese dalla data di sottoscrizione del presente contratto, agli Enti competenti i propri dati anagrafici e quant'altro necessario e utile per il pagamento della tassa dei rifiuti e altri tributi, tasse e imposte comunali.

16) Nel caso in cui i proprietari intendessero vendere l'immobile locato o concederlo in locazione ad altra persona, la conduttrice dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore. I proprietari dovranno comunicare alla conduttrice la necessità di entrare nell'immobile con almeno 48 ore di anticipo.

17) I proprietari provvederanno alla registrazione del contratto, dandone notizia e copia alla conduttrice.

18) A tutti gli effetti del presente contratto, interpretazione, esecuzione, risoluzione, comprese la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, la conduttrice elegge domicilio nei locali a lei fittati e, ove più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di Vernio;

19) Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

20) I proprietari e la conduttrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Letto approvato e sottoscritto a VERNIO il 31 / 10 / 2013

**I PROPRIETARI**

X [REDACTED]  
[REDACTED] X

**LA CONDUTTRICE**

[REDACTED]

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente rileggono in contraddittorio, discutono ed approvano espressamente le clausole di cui ai punti dal n°1 a n°20 dell'esteso accordo di locazione.

**I PROPRIETARI**

[REDACTED]

**LA CONDUTTRICE**

[REDACTED] X

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PRATO

Comune: VERNIO

Fascia/zona: Suburbana/MONTEPIANO - LA BADIA - RISUBBIANI - LA STORAIA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1400	L	3,7	5,1	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1050	L	2,7	3,8	L
Box	NORMALE	500	700	L	4	5,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1400	L			L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (M) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (M) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per la tipologia Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Megazi il giudizio N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (M) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (M) ovvero Lorda (L)

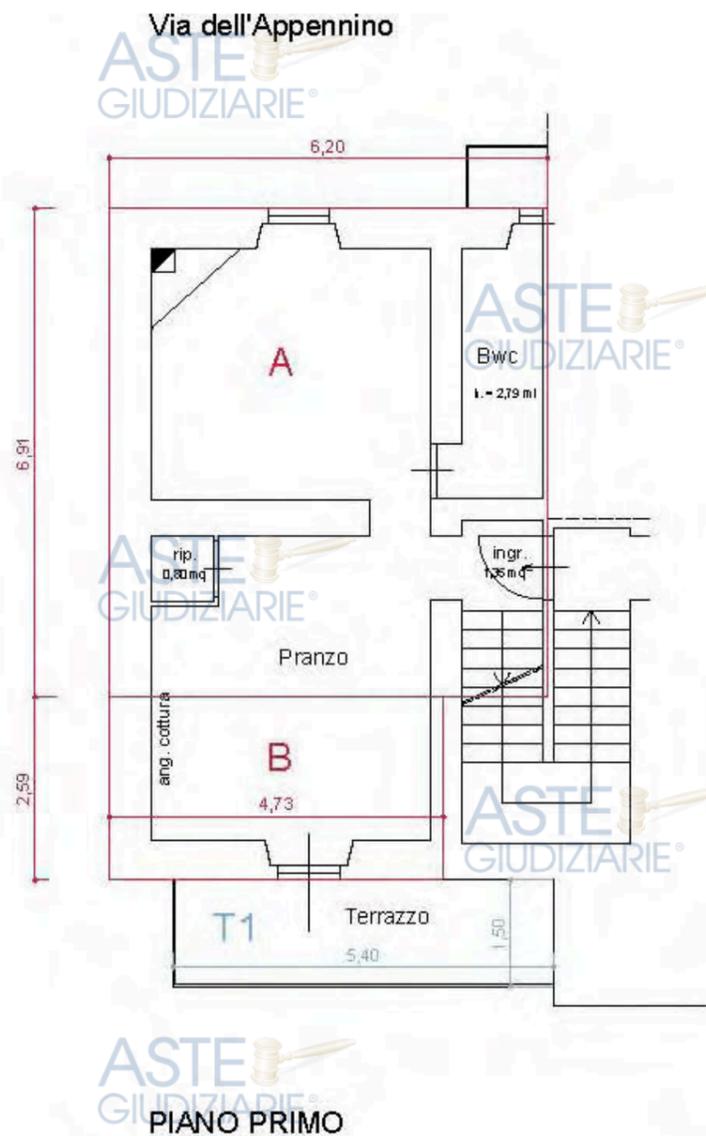
Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitivo

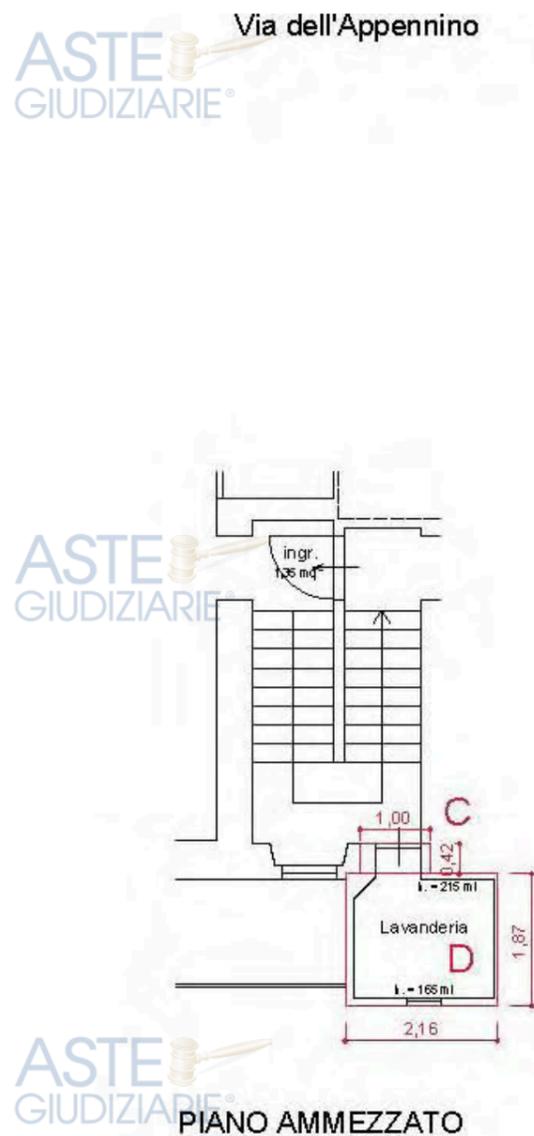
Torna alla pagina di ricerca



A - 6,20 ml X 6,91 ml = 42,84 mq

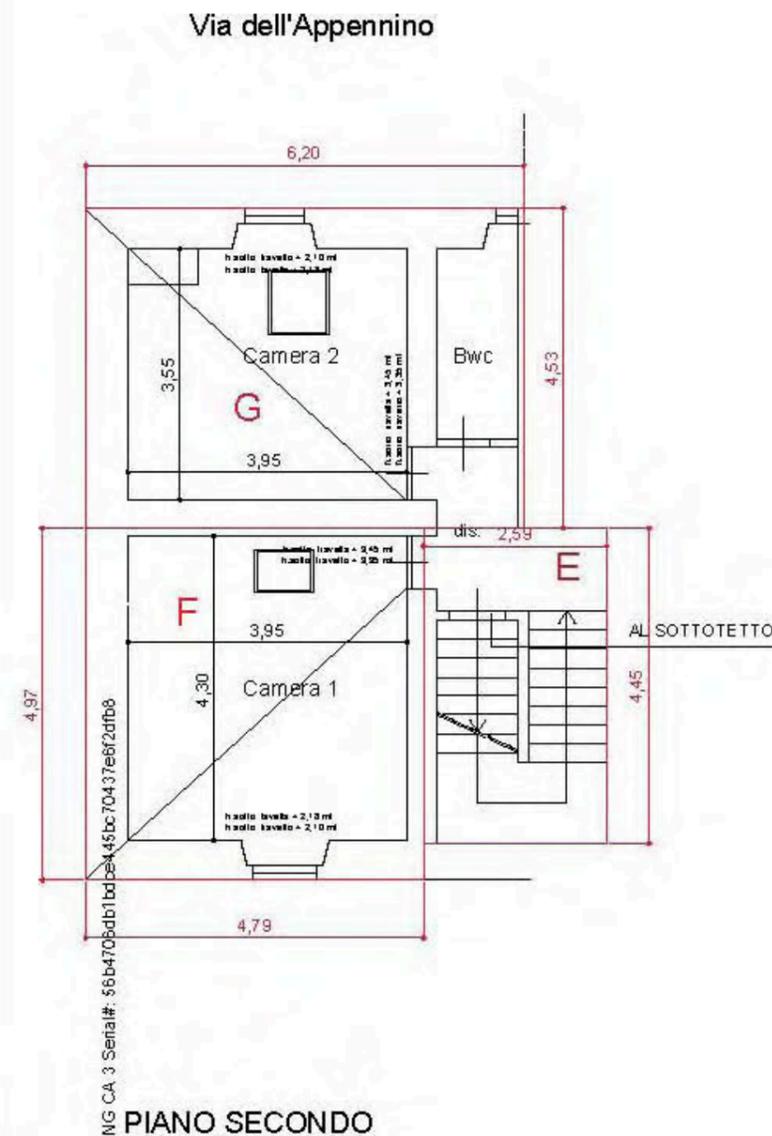
B - 2,59 ml X 4,73 ml = 12,25 mq

T1 - 5,40 ml X 1,50 ml = 8,10 mq



C - 1,00 ml X 0,42 ml = 0,42 mq

D - 2,16 ml X 1,87 ml = 4,04 mq



E - 4,45 ml X 2,59 ml = 11,53 mq

F - 4,97 ml X 4,79 ml = 23,80 mq

G - 6,20 ml X 4,53 ml = 28,08 mq

1) sup. lorda abitabile app.to - A+B+C+D+E+F+G = 119,38 mq

2) terrazzo 8,10 mq x 30% = 2,43 mq

Superficie totale equivalente per la vendita = 1 + 2 = 122,97 mq + 2,43 mq = 125,40 mq

Scala di rappresentazione 1:100

125,40 mq



chiara.santi@archiworldpec.it

Da: c [REDACTED]  
Inviato: mercoledì 26 luglio 2023 10:11  
A:

Oggetto: Tribunale Ordinario di Prato esecuzione Immobiliare n.22/2023\_trasmissione  
Relazione Preliminare del CTU  
Allegati: 24.7.23 Bozza perizia CTU E.I. 22\_2023\_ALLEGATI.pdf.p7m; 26.7.2023 trasmissione  
perizia preliminare CTU.pdf.p7m

**Oggetto: Tribunale Ordinario di Prato - SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G. 22/2023**

CREDITORE:

DEBITORI: ☹

Consolato Generale d'Italia in Lugano tramite Ufficiale Giudiziario il 26.07.2023.

**INVIO RELAZIONE PRELIMINARE DI PERIZIA**

La sottoscritta Architetto Chiara Santi, nominata CTU per L'E.I. in oggetto deposita la relazione preliminare di perizia per l'incarico ricevuto, resto in attesa di eventuali osservazioni che dovranno pervenire alla sottoscritta entro il giorno **12/9/2023**.

Cordiali Saluti

Prato, il 26/07/2023

In C.T.U.

Arch. Chiara Santi



Arch. Chiara Santi  
Via Francesco Ferrucci, nc. 69/3 - 59100 Prato (PO)  
Tel e Fax +39 (0)574 830395  
Cell +39 333 2349224  
e-mail: chiara-santi@libero.it



INFORMATIVA PER LA TUTELA DELLA PRIVACY (D. Lgs. 196/03)

Ai sensi dell'art. 13 del codice in materia di protezione dei dati personali, si informa che i dati raccolti saranno utilizzati dallo "Studio di Architettura di Chiara Santi", titolare del trattamento al fine di adempiere alle esigenze contrattuali, ed ai conseguenti adempimenti degli obblighi legali e fiscali, nonché per consentire una efficace gestione dei rapporti finanziari e commerciali. I dati forniti saranno trattati anche con modalità informatiche da nostro Personale incaricato al trattamento; non saranno oggetto di alcuna diffusione; potranno essere comunicati, previo suo consenso, unicamente per le finalità esposte. Per i diritti riservati all'interessato dalla Legge si rimanda al disposto di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/03. Potrà rivolgersi per l'esercizio dei suoi diritti, al Responsabile del trattamento al N. telefonico 0574 830395



ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Consolato Generale d'Italia Lugano**

Via Ferruccio Pelli, 16 - 6901 Lugano  
Tel. 091 9133068 Fax. 091 9133921

**ALLEGATO - '17'**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Prot. n. 19532 del 22/08/22

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI  
PRATO**

**Piazzale Falcone e Borsellino 8  
59100 Prato**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fasc. 64033  
Pos. 224**

**Oggetto:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Riferimento: AVVENUTA NOTIFICA RELAZIONE PRELIMINARE DI PERIZIA DA PARTE  
DEL CTU NOMINATO PER LA PROCEDURA ARCH. CHIARA SANTI DEL TRIBUNALE  
DI PRATO**

Questo Consolato Generale ha provveduto a notificare al nominato in oggetto l'atto qui trasmesso in riferimento inviandolo a mezzo raccomandata ricevuta di ritorno all'indirizzo presente nella nostra Anagrafe Consolare.

A comprova della **AVVENUTA NOTIFICA** si trasmette in allegato l'atto notificato e la cartolina di avvenuta notifica debitamente firmata dall'interessato.

Distinti saluti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

p. il Console Generale  
Canc. Amm. Patrizia Ciaccia

*Patrizia Ciaccia*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Consolato Generale d'Italia**  
**Lugano**  
 Via Ferruccio Pelli, 16  
 6900 - Lugano

Codice Mittente:

prot.n.: 20453  
 Lugano, - 5 SET. 2023

**ALLEGATO - '18'**

Posizione:

--	--	--	--	--	--	--

**UNEP DEL TRIBUNALE PRATO**  
**Piazzale Falcone e Borsellino 8**  
**59100 PRATO (PO)**

Fasc. 64033  
 Pos. 244

**Oggetto :**

**Riferimento: NOTIFICA RELAZIONE PRELIMINARE DI PERIZIA DA PARTE DEL CTU  
 NOMINATO PER LA PROCEDURA, ARCH. CHIARA SANTI DEL TRIBUNALE DI PRATO**

Questo Consolato Generale ha provveduto a notificare l'atto, qui trasmesso, al nominativo in oggetto inviandolo a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

Ad ogni utile fine, si comunica che la posta svizzera, trascorso il periodo di deposito previsto, ha restituito il plico contenente l'atto da notificare perche' : **DESTINATARIO IRREPERIBILE**

A comprova della **non avvenuta** notifica si trasmette, in allegato, la busta contenente l'atto da notificare e la relata che ne attesta il motivo unitamente alle copie degli atti.

Distinti saluti.

p. il Console Generale  
 Canc. Amm. Patrizia Ciaccia

*Patrizia Ciaccia*

Alleg.  
 N.