

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare n. 81/2024

contro:

Sig.ra XXXXXXXXXXXX

promossa da

FIRE S.p.A. per SUMMER SPV

Ud. 28.11.2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Enrico Capanna

R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA

Prato 15 ottobre 2025



Indice generale

PREMESSA	4
SVOLGIMENTO DELL' INCARICO	8
1° QUESITO	8
2° QUESITO	10
3° QUESITO	11
Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili nel ventennio (All.6.1):	11
4° QUESITO	13
5° QUESITO	14
6° QUESITO	15
<i>TIPOLOGIA IMMOBILI:</i>	17
<i>Condizioni di conservazione degli immobili:</i>	19
<i>Ubicazione e caratteristiche della zona:</i>	19
<i>Dati catastali e confini:</i>	19
7° QUESITO	20
8° QUESITO	20
9° QUESITO	21
10° QUESITO	22
11° QUESITO	22
12° QUESITO	23
13° QUESITO	23
14° QUESITO	24
15° QUESITO	25
15° QUESITO	26
16° QUESITO	26
CONCLUSIONI	29
ALLEGATI:	30
1) planimetria di rilievo immobili;	30
2) visure catastali;	30
3) planimetrie catastali;	30
4) documentazione fotografica;	30
5) atti abilitativi ed atti di sanatoria;	30
6) visura conservatoria Registri;	30



7) atti di provenienza;	30
8) notifica sopralluogo e notifica accesso forzoso;	30
9) verbale di accesso all'immobile;	30
10) attestazioni di consegna bozza perizia ai creditori e debitori;	30
11) Richiesta Oneri condominiali	30
12) Richiesta visura Agenzia Entrate contratti locazione	30
13) Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Residenza, di Stato di famiglia	30



PREMESSA

La sottoscritta arch. Sandra Fimiani in data **7 novembre 2024** depositava telematicamente la dichiarazione di **accettazione dell'incarico**, ricevuto in data **7 novembre 2024** dal GE del Tribunale di Prato, in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

1. verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
2. ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto: laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; verificare la titolarità del diritto reale del bene pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);
3. acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni delle trascrizioni e pregiudizievoli, ipoteche e pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarazione di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.) indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, dove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;
4. acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe censuali che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001 numero 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, relativa richiesta;
5. identificare i diritti e i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati del pignoramento, pur non corrispondendo a quelle attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice) descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc, presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività di impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire una copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;
7. ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale. Tali attività dovranno essere effettuate brevi a richiesta al giudice dell'esecuzione, moderando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere di aggiornamenti/accatastamenti;
8. Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



9. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
10. provvedere a verificare l'esistenza dell'APE dandone atto nella relazione;
11. dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
12. se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, indicare i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia comodamente divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. Procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
13. accertare se l'immobile è libero o occupato e:
 - se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art 2923 comma 3 cc.;
 - se l'immobile è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando In ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile tale accertamento
 - se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
14. indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati (atti di asservimento urbanistico; cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso quali ad esempio oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, eccetera; domande giudiziali indicando se la causa è ancora in corso) o regolarizzati dalla procedura (difficoltà urbanistico catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita;
15. accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
16. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



17. determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare nella determinazione del valore procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici) specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tale adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabile nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibile alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cassazione numero 7776/2016) ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore al 1/3/2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio)

Modalità operative:

- a. collaborare con il custode nello svolgimento del suo incarico;
- b. riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti (Con espresso avvertimento che indicazioni non esaustrative obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso con sotto sospensione della liquidazione del compenso nel completamento degli incarichi). Non è necessario riportare il contenuto integrale del quesito mentre è opportuno redigere un sommario iniziale un indice con indicazione delle pagine in cui sono collocate le risposte ai singoli quesiti utilizzando ove possibile collegamenti ipertestuali;
- c. inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- d. depositare in pct, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;
- e. allegare alla relazione
 - documentazione fotografica a colori dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
 - planimetria del bene;
 - visura catastale e ipotecaria attuale;
 - copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;
 - copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione;
 - copia del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
 - copia atti di provenienza dell'immobile che attestino la continuità delle trascrizioni sino all'atto di provenienza ultraventennale;
 - certificato storico di residenza, certificato di stato civile ed eventuale estratto per riassunto dell'atto di matrimonio eventuali visure camerali;
 - ricevute comunicazioni;nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- f. redigere (su apposito file da depositare in pct), adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;



- g.** Depositare contestualmente alla relazione agli allegati alla scheda fascicolo istanza di liquidazione del proprio compenso redatto ai sensi del protocollo d'Intesa tra Tribunale di Prato e ordine dei collegi professionali riguardanti la liquidazione degli onorari spettanti agli esperti estimatori e nuove modalità operative di gestione delle attività peritali sottoscritto in data 20/06/2019;
- h.** intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;



SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

1° QUESITO

verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

In riferimento alla Procedura esecutiva **81/2024** del Tribunale di Prato nei confronti della sig.ra XXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXX) proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà, del seguente immobile con ingresso da via dei Gerani n.4 in località San Giusto a Prato (PO), collocato nella torre sud di più ampio fabbricato condominiale a corte, intercluso fra via di Reggiana, via San Giusto e via dei Gerani facente parte del "Villaggio Gescal", intervento edilizio anni '60 realizzato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Firenze. Il civico n.4 di via dei Gerani è collocato internamente alla corte condominiale ed è il secondo portone sulla destra per chi accede dall'ingresso carrabile di via dei Gerani n.2-16.

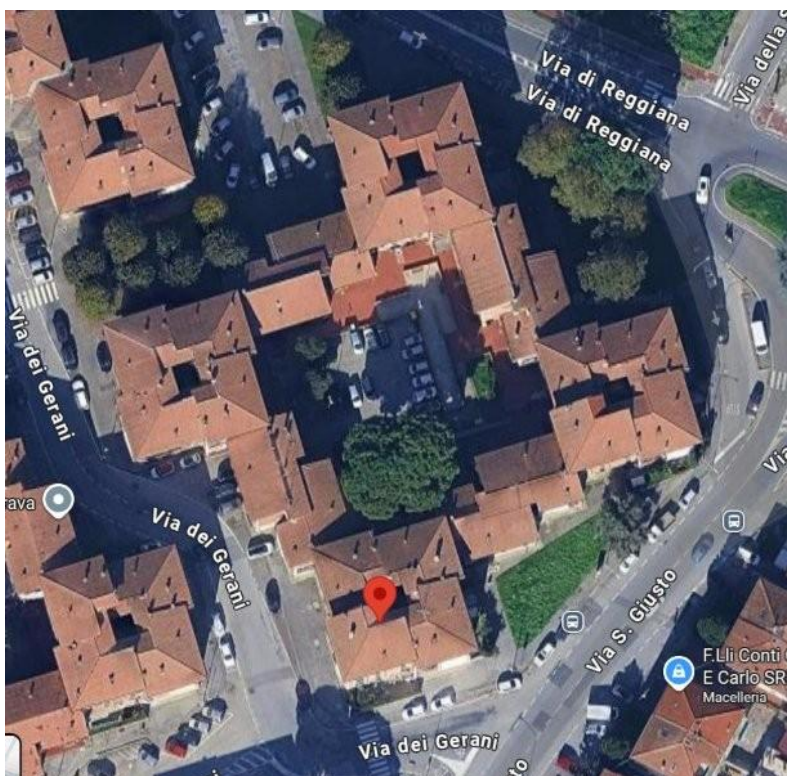


Fig.1 Localizzazione immobile nella torre "70" della Corte "L" in via Gerani n.4-Villaggio Gescal





Fig.2 Localizzazione immobile nella torre “70” Corte “L” - veduta veranda da via San Giusto

Più precisamente si tratta di:

appartamento per civile abitazione di tipo economico (A/3) posto al piano primo, nell'angolo Sud-est dell'edificio a torre privo di ascensore, individuato dall'interno n.5, con ingresso dalla quarta rampa che si diparte dalla corte interna condominiale, composto da ingresso, cucina/pranzo, veranda, tre camere, disimpegno e bagno con annessa cantina posta al piano seminterrato (angolo Sud-est della torre) interno n.5, la quinta sulla sinistra per chi accede al vano cantine, con ingresso dalla seconda rampa di scale di accesso al piano seminterrato che si dipartono dalla corte interna.

La proprietà comprende la comproprietà pro quota dei locali condominiali: autorimessa C/6 di 78 mq, identificata dal subalterno 7, deposito C/2 di 56 mq, identificato dal subalterno 23 ed il resede a comune con i civici 2, 4, 6, 8, 10, 12,14, 16.

All'Agenzia del Territorio di Prato, sezione Catasto Fabbricati del Comune di Prato, l'immobile risulta censito con i seguenti dati catastali Foglio di Mappa **74**, dalla particella **15**, subalterno **12**, categoria **A/3**, classe 4, vani **6,5** , Rendita **€ 688,15**;

Confini: alloggio int.4, corte esterna condominiale, via San Giusto, alloggio int.6, corte interna fabbricato torre, salvo se altri e/o diversi confini;



La sottoscritta CTU appena ricevuto l'incarico aveva proceduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.: Certificato notarile sostitutivo del Certificato Ipotecale, redatto dalla Dott.ssa Francesca Romana GIORDANO, Notaio in Milano (Mi), dal quale era emerso che vi era un refuso relativo al nome della debitrice che risultava indicato come XXXXXXXXXXXX, piuttosto che XXXXXXXXXXXX, pertanto la Certificazione Notarile è stata rettificata in data del 5 marzo 2025

Dalla Certificazione notarile risultano le stesse formalità presenti nella visura ipotecaria effettuata dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei Registri di Prato in data **18/09/2025** (All.6.1)

2° QUESITO

ove non presenti in atti, acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto: laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; verificare la titolarità del diritto reale del bene pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);

La sottoscritta, in data 14 novembre 2024, provvedeva ad acquisire i Certificati Anagrafici di matrimonio, di residenza e di stato di famiglia della debitrice (All.13.1, 13.2 e 13.3).

Il bene oggetto di pignoramento (Prato Fg 74 part.15, sub 12) risulta in titolarità della sig.ra XXXXXXXXXXXX (cf XXXXXXXXXXXX) proprietaria, per il diritto della piena proprietà, della quota di 4/4;

a) al ventennio l'immobile sopradescritto risultava di proprietà per la **quota di 1/4 di XXXXXXXXXXXX** (figlia) c.f. XXXXXXXXXXXX e per la quota di 3/4 di XXXXXXXXXXXX (madre) c.f. XXXXXXXXXXXX, a seguito delle seguenti provenienze:

- Atto dell'8 luglio 1981 rep. 17824 Not. Giovanni Cirri di Firenze, trascritto in data 22 luglio 1981 ai nn. 5339/3696 (Contratto di cessione da parte dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Firenze a favore della suddetta XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX con divieto di Cessione fino al 31.12.1991) (All.7 - Atto ultraventennale);

- Successione in morte di XXXXXXXXXXXX, deceduto il 24 maggio 1991, certificato di denunciata successione del 13 marzo 1992 rep. 45/514 Ufficio del Registro di Prato, trascritto in data 23 marzo 1992 ai nn.



2677/1924 (All. 6.5) a favore di XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, rispettivamente figlia e coniuge. L'Accettazione dell'eredità risulta trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato in data 09.10.2024 con n. di RP 7661 (All. 6.2).

b) Successione in morte di XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX deceduta il 20 marzo 2012 risulta, certificato di denunciata successione del 15 marzo 2013 rep. 391/9990/13 Ufficio del Registro di Prato, trascritto in data 13 giugno 2013 ai nn. 5290/3582 (All. 6.4), a favore della figlia XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX per la quota di 3/4 della proprietà di immobile in Prato (PO) Via dei Gerani n. 4: CF foglio 74 mapp. 15 sub. 12 cat. A/3 (abitazione) vani 6,5. L'Accettazione dell'eredità risulta trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato in data 09.10.2024 con n. di RP 7662 (All. 6.3).

3° QUESITO

Acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni delle trascrizioni e pregiudizievole, ipoteche e pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarazione di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.) indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, dove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. in caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili nel ventennio (All.6.1):

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione di pignoramento (a rettifica del Pignoramento trascritto il 25/09/2024 ai nn. 10141/7318)
iscritta in data: **5 marzo 2025**

a favore di: **Summer SPV S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) c.f. 05128970265

al numero particolare: **1751**

al numero di registro generale: **2448**

a garanzia di un credito totale in conto capitale di: **76.376,96 Euro**

debitore: XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 dell'appartamento in Prato (PO) Via dei Gerani n. 4 (Fg 74 mapp. 15 sub. 12 cat. A/3, vani 6,5 piano S1-1;

Trascrizione di pignoramento

iscritta in data: **25 settembre 2024**

a favore di: **Summer SPV S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) c.f. 05128970265

al numero particolare: **7318**

al numero di registro generale: **10141**

a garanzia di un credito totale in conto capitale di: **76.376,96 Euro**

debitore: XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 dell'appartamento in Prato (PO) Via dei Gerani n. 4 (Fg 74 mapp. 15 sub. 12 cat. A/3, vani 6,5 piano S1-1;



tipo: **Ipoteca Giudiziale** in forze di atto giudiziario del 20 luglio 2021 rep. 2322/2021 Giudice di Pace di Prato

iscritta in data: **3 agosto 2021**

a favore di: **CONDOMINIO GERANI 4**

al numero particolare: **1913**

al numero di registro generale: **10091**

a garanzia di un credito totale in conto capitale di: **10.000,00 Euro**

debitori: XXXXXXXXXXXXX

tipo: **Ipoteca Giudiziale** in forza di atto giudiziario del 5 luglio 2016 rep. 221/2016 Tribunale di Aosta iscritta in data: **11 ottobre 2016**

a favore di: **Aosta Servizi Società Cooperativa a.r.l. con sede in Brusson (AO) c.f. 01098870072**

al numero particolare: **2048**

al numero di registro generale: **11299**

a garanzia di un credito totale in conto capitale di: **53.050,05 Euro**

debitori: XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 dell'appartamento in Prato (PO) Via dei Gerani n. 4 (Fg 74 mapp. 15 sub. 12 cat. A/3 (abitazione) vani 6,5);

tipo: **Ipoteca Volontaria** in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13 aprile 2015 rep. 295626/33075 Not. CARRESI Gabriele di Borgo San Lorenzo

iscritta in data: **16 aprile 2015**

a favore di: **Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. con sede in Modena c.f. 01153230360**

al numero particolare: **545**

al numero di registro generale: **3269**

a garanzia di un credito totale in conto capitale di: **107.000,00 Euro**

debitori: XXXXXXXXXXXXX



4° QUESITO

Acquisire visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe censuali che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001 numero 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, relativa richiesta;

Gli immobili in titolarità della sig.ra XXXXXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXXX), presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Prato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato, sono rappresentati con i seguenti dati (All.2):

- per la **quota della piena proprietà di 4/4** :

- **Appartamento di tipo economico**: Foglio **74** particella **15**, subalterno **12**, categoria **A/3**, classe **4**, vani **6,5**, superficie catastale **93 mq**, Totale escluso aree scoperte **93 mq**, rendita Euro **688,18**, via dei Gerani n.4, piano S1-1.



5° QUESITO

Identificare i diritti e i beni pignorati; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati del pignoramento, pur non corrispondendo a quelle attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati riportati nella Trascrizione dei due Pignoramenti a favore di **SUMMER SPV Srl**, effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, di cui il primo in data **25/09/2024** con **Reg Part. 7318** contro XXXXXXXXXXXXX ed il secondo in data **05/03/2025** con **Reg Part. 1751**, effettuato a rettifica del nominativo della debitrice (erroneamente riportato come Giovanna) contro XXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1 individuano presso il N.C.E.U del Comune di Prato il seguente bene:

Appartamento di tipo economico: Foglio **74**, particella **15**, subalterno **12**, categoria **A/3**, via dei Gerani n.4, Prato, consistenza 6,5 vani, piani S1-T.

Gli identificativi sopra riportati individuano catastalmente in maniera corretta l'immobile oggetto di perizia.
(All.6).



6° QUESITO

Previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice) descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc, presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività di impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire una copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;

La sottoscritta, in data 9 giugno 2025, provvedeva ad inviare alla debitrice la raccomandata AR n. 20070997291-5 (All.8) con la quale le comunicava che il sopralluogo sarebbe avvenuto in data 24 giugno 2025 alle ore 10.45. In quella data veniva effettuato l'accesso (All.9 Verbale di primo accesso) alla presenza del conduttore dell'immobile sig. XXXXXXXXXXXXX, in possesso di contratto di locazione opponibile alla procedura (registrato in data 12.05.2015), dell'ISVEG in qualità di Custode giudiziario incaricato dal Giudice delle Esecuzioni e della sottoscritta CTU, che provvedeva ad effettuare il rilievo metrico e le riprese fotografiche dell'appartamento (All.4). In quell'occasione non era tuttavia possibile accedere alla cantina situata al piano seminterrato, in quanto chiusa e occupata dalla debitrice, pertanto l'ISVEG affiggeva l'avviso di rito. In data 7 luglio 2025 alle ore 13.15 veniva effettuato con l'ISVEG un nuovo accesso forzoso alla cantina, durante il quale veniva sostituito il lucchetto di chiusura e la sottoscritta eseguiva il rilievo metrico e le riprese fotografiche (All.9.1 Verbale di accesso forzoso).

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, si tratta di:

APPARTAMENTO :

- Comune: **Prato (PO)**
- Località: **San Giusto – quartiere Gescal**
- Via: **dei Gerani n.4**
- piano: **primo**

Appartamento per civile abitazione, posto al piano primo, nell'angolo Sud-est dell'edificio a torre privo di ascensore, facente parte di più ampio fabbricato condominiale a corte, facente parte di più ampio complesso urbanistico "Villaggio Gescal". L'appartamento è individuato dall'interno n.5, con ingresso dalla quarta rampa che si diparte dalla corte interna condominiale, composto da ingresso, cucina/pranzo, veranda, tre camere, disimpegno e bagno con annessa cantina posta al piano seminterrato (angolo Sud-est della torre) con interno



n.5, la quinta sulla sinistra per chi accede al vano cantine dal corridoio al piano seminterrato, cui si accede dalla rampa di scale che si diparte dalla corte interna condominiale.

QUOTE CONDOMINIALI:

Millesimi proprietà:

Appartamento: Tab generale: 68,933/1000;

Il tutto per una superficie commerciale di mq. 94,00 così calcolati:

- abitazione mq. 91,55 pari a 1,0 = mq. 91,55
- cantina mq. 5,20 pari a 0,5 = mq. 2,60

Di seguito si riportano le superfici utili dei singoli locali, lo stato di conservazione e l'esposizione degli stessi:

Destinazione d'uso	Sup. netta mq	Sup. lorda commerciale mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq	esposizione	Stato di conservazione
Ingresso	5,90				interno	mediocre
Cucina/pranzo	13,60				interno	mediocre
Soggiorno	14,85				Nord	mediocre
Veranda	7,20				Sud-est	mediocre
Camera 1	11,40				Nord	mediocre
Camera 2	14,44				Nord	mediocre
Bagno	4,40				Nord	mediocre
Disimpegno	3,40				Interno	mediocre
Cantina	4,38	5,20	0,5	2,60		
TOTALE Abitazione	75,19	91,55	1,0	91,55		
TOTALE superficie commerciale				94,00		



TIPOLOGIA IMMOBILI:

L'immobile oggetto di perizia è situato al primo piano di una delle palazzine del **Villaggio Gescal** sito in località San Giusto nel Comune di Prato ed ha accesso dal n.c. 4 di via dei Gerani. Il quartiere INA casa di S. Giusto è stato progettato tra il 1957 e il 1960, a seguito dell'adozione del Piano Savioli, da un gruppo di architetti coordinato da Ludovico Quaroni, rispondendo al fabbisogno di 3.600 vani su un'area territoriale di quasi 14 ettari. L'impianto planimetrico del complesso presenta una struttura alveolare costituita da cellule costituite da torri di quattro piani fuori terra a volte accostate fra di loro, altre volte poste negli angoli delle cellule, al centro dei quali sono collocate delle corti con giardini accessibili dalle vie principali mediante passaggi carrabili e pedonali. Al centro del quartiere sono collocati i servizi collettivi come la Chiesa, la scuola materna ed elementare, il centro sociale e la struttura commerciale (Fig.3).

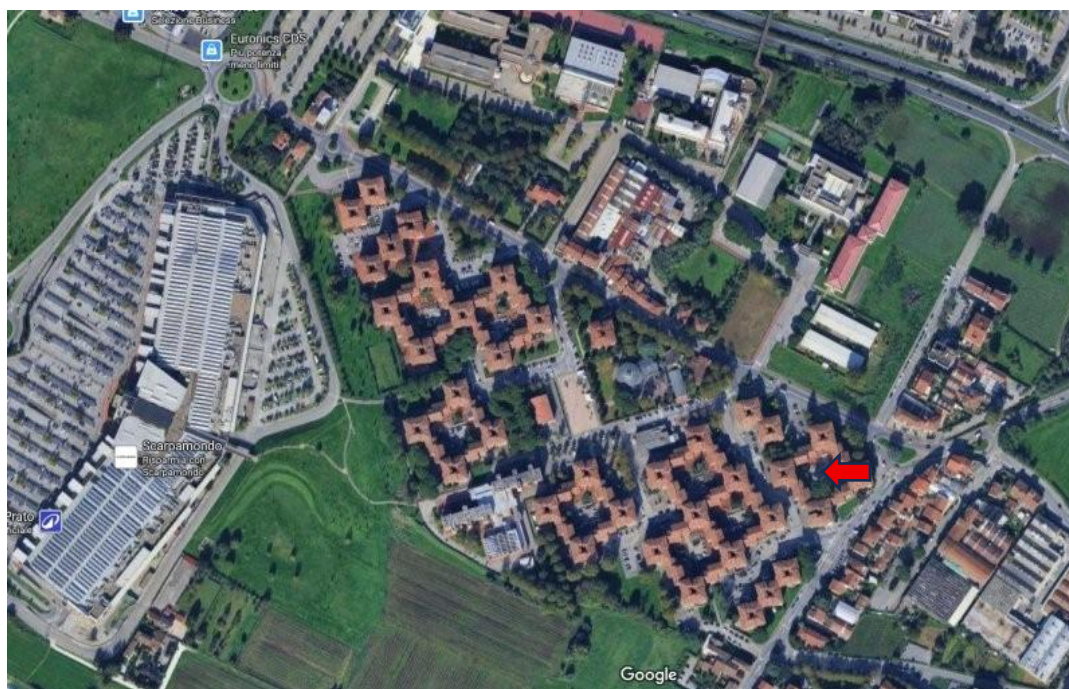


Fig. 3 Fabbricato condominiale “Corte L” in cui è collocata la “torre 70” in via dei Gerani n.4 a Prato

Il quartiere pratese rappresenta un importante documento delle teorie urbanistiche dell'architetto Ludovico Quaroni, elaborate negli anni '50, in merito alla definizione dell'impianto strutturale della città moderna. L'intervento edilizio è stato ultimato alla fine degli anni '60. I fabbricati presentano facciate esterne intonacate e parzialmente rivestite in mattoni a faccia vista, hanno struttura portante in cemento armato con solai latero-cementizi e copertura a falde inclinate con manto in laterizio (All.4 - Fig.4-5-6). Le facciate esterne sono in



discrete condizioni di conservazione. L'appartamento di cui in oggetto è situato al piano primo della torre sud, denominata per progetto “Torre 70”, facente parte del nucleo denominato per progetto “Corte L”, collocato sul lato sud-est dell'intervento edilizio (Fig.3) ed è intercluso fra via di Reggiana (lato nord), via San Giusto (lato est) e via dei Gerani (lato sud-ovest), con affacci prevalenti sulla corte interna ad eccezione della veranda della zona pranzo/cucina che si affaccia sulla via San Giusto. Si accede al fabbricato dal civico n.4 di via dei Gerani. Il civico è situato all'interno della “Corte L” (All.4 - Fig.-6-5) ed è il secondo portone sulla destra per chi accede dall'ingresso carrabile che avviene dal civico n.2-16 di via dei Gerani (All.4 – Fig.3).

L'ingresso all'appartamento è situato al primo piano e vi si accede percorrendo in salita le quattro rampe perimetrali della corte interna coperta che conducono al piano primo (All.4 Foto n.1-2) ed avviene tramite un portoncino in legno, protetto da un infisso vetrato in alluminio anodizzato (All.4 Foto n.3). Dal portoncino di ingresso si accede ad un piccolo disimpegno con armadio a muro (All.4 Foto n.4-5), dal quale si accede al soggiorno (All.4 Foto n.6), che si affaccia sulla corte esterna, ed alla zona pranzo (All.4 Foto n.7-8) dotata di cucinotto in nicchia (All.4 Foto n.9) e della veranda (All.4 Foto n.10-11) che si affaccia su via San Giusto. Dal locale di ingresso, sulla sinistra, si accede al disimpegno della zona notte (All.4 Foto n.13-14), su cui si affacciano una camera da letto matrimoniale (All.4 Foto n.16-17), una camera da letto singola (All.4 Foto n.18-19) ed il bagno dotato di doccia (All.4 Foto n.15), tutti con affaccio sulla corte interna.

L'immobile presenta come esposizione prevalente il Nord (zona notte e soggiorno) e solo la veranda, su cui si affaccia la zona pranzo/cucinotto, presenta esposizione sud-est. Gli infissi esterni sono in alluminio colore bianco dotati di vetrocamera ed il sistema di oscuramento è costituito da persiane alla fiorentina in legno in cattivo stato di conservazione. Gli infissi interni sono in legno tamburato e la porta di accesso all'appartamento è in legno massello con contro-infisso in alluminio anodizzato. La veranda presenta anch'essa un infisso in alluminio anodizzato privo di vetrocamera.

Internamente l'appartamento si presenta in mediocri condizioni di conservazione. I pavimenti sono in grès. Il bagno presenta rivestimento in ceramica, è completo e dotato di doccia. L'altezza interna dei vani è di circa 2.90, ad eccezione del cucinotto che ha altezza di 2.70 m.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia del tipo Hermann, collocata nella veranda e di cui non è stato reperito il libretto di manutenzione. Nel soggiorno risulta installata una pompa di calore con una macchina collocata nella veranda.

La cantinetta al piano seminterrato, individuata dall'interno n.5 (All.4 Foto n.23) di circa 4,00 mq è il quinto locale situato sulla sinistra per chi entra nel locale cantine (All.4 Foto n.22), cui si accede dalla porta in fondo al corridoio (All.4 Foto n.21), posto alla base della rampa di scala che proviene dalla corte coperta interna



(All.4 Foto n.20). L'altezza interna è di 2.15 m.

Condizioni di conservazione degli immobili:

Alla data del sopralluogo del 24 giugno 2025 **l'appartamento** si presentava in mediocri condizioni di conservazione. Le pareti perimetrali esterne sul lato interno del bagno presentano fenomeni di condensa con formazione di muffe. Le finiture sono mediocri ed in alcuni casi in cattive condizioni di conservazione (persiane alla fiorentina in legno, infissi interni) e relativamente agli impianti non è stata reperita la documentazione di conformità.

Ubicazione e caratteristiche della zona:

Il fabbricato è situato in zona residenziale San Giusto, collocata nelle immediate vicinanze del Centro Commerciale Parco Prato, lungo la via di Reggiana, in area limitrofa alla “Declassata” Viale Leonardo da Vinci. Dista circa 5 km dall'ingresso del casello autostradale Prato Ovest sull'Autostrada A11 Firenze-Pisa che è raggiungibile in circa 8 minuti tramite arterie a scorrimento veloce. E' disponibile un parcheggio interno al fabbricato a corte e vi è disponibilità di parcheggi anche esternamente al fabbricato sulla via dei Gerani.

Dati catastali e confini:

L'appartamento confina con: alloggio int.4, corte esterna condominiale, via San Giusto, interno 6, corte interna fabbricato torre, salvo se altri e/o diversi confini;

Sono censiti al N.C.E.U. nel Comune di PRATO (All.2 – Visure Catastali):

- **abitazione di tipo economico (A/3)** con accesso dal n. civico 4 di via dei Gerani piano 1-S1, Foglio di Mappa **74**, dalla particella **15**, subalterno **12**, categoria **A/3** , classe 4, vani **6,5**, Rendita € **688,18**;



7° QUESITO

(ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale. Tali attività dovranno essere effettuate brevi a richiesta al giudice dell'esecuzione, moderando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere di aggiornamenti/accatastamenti)

Le planimetrie catastali agli atti (All.3 Planimetria catastale) sono planimetricamente conformi allo stato dei luoghi (All.1 Planimetria di rilievo), a meno di lievissime difformità che non ne inficiano la rendita catastale.

8° QUESITO

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile in riferimento agli strumenti urbanistici vigenti ricade in area:



Fig.4 Estratto dal Piano Operativo di Prato: Disciplina suoli e insediamenti

– UTOE 5



- Zona Omogenea **B** – area di completamento residenziale
- Paesaggi urbani: **TR.4** – *“Tessuto Residenziale, con isolati aperti di edilizia pianificata: aggregazione di fabbricati che presentano omogeneità tipologica e di disposizione su lotto, frutto di una pianificazione unitaria”* (N.T.A. art.75 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TR.2 - TR.3 - TR.4)
- Tipo di intervento : **E2 - 2° grado di tutela: edifici o complessi di rilevante valore** - (N.T.A: art.140 - Classificazione dell’edificato storico testimoniale). Interventi consentiti: MO Manutenzione Ordinaria; MS Manutenzione Straordinaria; RRC Restauro e Risanamento Conservativo; RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa.
- Edificio 5_40 - Edificio di valore storico testimoniale 31641 via delle GARDENIE (Fg74 part.15) Villaggio Gescal

9° QUESITO

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l’Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l’eventuale ripristino nel caso in cui l’abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, si dà atto che gli immobili oggetto di perizia sono posti nel Comune di Prato, in località San Giusto, via dei Gerani n.4, fanno parte del fabbricato, a destinazione residenziale edificato in virtù dei seguenti atti abilitativi, antecedentemente e successivamente al 01/09/1967:

- in data **19 ottobre 1961** veniva rilasciata dal Comune di Prato all’Istituto Autonomo Case Popolari la **Licenza Edilizia PG 8921**, richiesta con numero di PG 8291 del 07.03.1958, per la costruzione in Prato



in base alla Legge 28/2/1949 n. 53, su di un'area in località Reggiana, di un *Quartiere residenziale comprendente abitazioni, negozi, mercato, chiesa, zona, sportiva, centro sociale, asilo, scuole ecc.* La Licenza Edilizia non è stata reperita, ma risulta menzionata dal suo successivo Rinnovo, che veniva concesso all'Istituto Autonomo Case Popolari dal Comune di Prato, in data **4 gennaio 1968** a seguito della richiesta con numero di PG 34769 del 15/12/1967 (All.5.1).

– in data **28 ottobre 2014** veniva rilasciata dal Comune di Prato **Concessione Edilizia in Sanatoria**, ai sensi dell'art.31 della Legge 28/02/1985 n.47 febbraio 1986, richiesta con domanda registrata al Pg 19860024416 del 29/03/1986 (n. Ord. C85-11818-1986) per “*opere abusive relative a REALIZZAZIONE DI VERANDA*” (All.5.2). La Concessione Edilizia in Sanatoria risulta ritirata in data 05.11.2014.

Per quanto riguarda la **Certificazione di Abitabilità** risulta rilasciata in data **26/08/1969 con n.195** in seguito alla domanda con PG 31157 del 28/12/1968 (All.5.3).

Il confronto fra lo stato attuale dei luoghi (All.1 Pianta stato attuale) e la planimetria di progetto del piano tipo dell'intervento edilizio, riportata nell'ultima pratica di sanatoria, evidenzia alcune piccole difformità consistenti in: spostamento della lavanderia nella veranda e del cucinotto nella lavanderia; chiusura del vano porta di progetto che collegava la veranda al soggiorno; realizzazione di una piccola partizione verticale nella veranda per incassare il lavatoio. Tali piccole difformità andranno rimosse per ripristinarne la conformità edilizia, con una **spesa prevista di circa 3.000,00 €.**

10° QUESITO

provvedere a verificare l'esistenza dell'APE dandone atto nella relazione;

Dalla lettura del contratto di locazione risulta che l'Attestato di Prestazione Energetica era stato redatto da un tecnico in data 06/05/2014, ma non ne è stato reperita copia e ad oggi sarebbe oramai scaduto, perché sono trascorsi più di dieci anni.

11° QUESITO

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



L'immobile è vendibile esclusivamente in un unico lotto.

12° QUESITO

se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, indicare i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia comodamente divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. Procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'appartamento è pignorato per la quota complessiva dell'intero.

13° QUESITO

(accertare se l'immobile è libero o occupato, se l'immobile è occupato da terzi: acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art 2923 comma 3 cc.;

se l'immobile è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile tale accertamento

se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

La sottoscritta, appena ricevuto l'incarico dal GE, in data 11 novembre 2024 ha inoltrato una mail pec all'Agenzia delle Entrate per richiedere un controllo sullo stato di occupazione dell'immobile oggetto di perizia (All.12.1) ed in data 24 novembre 2024 è pervenuta la risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, che ha evidenziato la presenza di un Contratto di locazione dell'immobile arredato, stipulato dalla debitrice con il sig. XXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXX) registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n.



3430 serie 3T in data 12.05.2015 (All.12.3), con decorrenza dal **10.05.2015** fino al **09.05.2019** del tipo 4+4 con tacito rinnovo, in regime di cedolare secca, per un importo del canone annuo pari ad euro 6.600,00, cioè 550,00 euro mensili, da pagarsi entro il 10 di ogni mese, pertanto **trattasi di contratto opponibile alla procedura**, in quanto registrato **prima della trascrizione del pignoramento del 25.09.2024 al RP 7318** (rettificata successivamente in data 05.03.2025 al RP 1751).

14° QUESITO

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati (atti di asservimento urbanistico; cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso quali ad esempio oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, eccetera; domande giudiziali indicando se la causa è ancora in corso) o regolarizzati dalla procedura (difformità urbanistico catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita;

I vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono:

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile nel ventennio (All.6.1):

Trascrizione di pignoramento (a rettifica del Pignoramento trascritto il 25/09/2024 ai nn. 10141/7318)

iscritta in data: **5 marzo 2025**

a favore di: **Summer SPV S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) c.f. 05128970265

al numero particolare: **1751**

al numero di registro generale: **2448**

a garanzia di un credito totale in conto capitale di: **76.376,96 Euro**

debitore XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 dell'appartamento in Prato (PO) Via dei Gerani n. 4 (Fg 74 mapp. 15 sub. 12 cat. A/3, vani 6,5 piano S1-1;

Trascrizione di pignoramento

iscritta in data: **25 settembre 2024**

a favore di: **Summer SPV S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) c.f. 05128970265

al numero particolare: **7318**

al numero di registro generale: **10141**

a garanzia di un credito totale in conto capitale di: **76.376,96 Euro**

debitore: XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 dell'appartamento in Prato (PO) Via dei Gerani n. 4 (Fg 74 mapp. 15 sub. 12 cat. A/3, vani 6,5 piano S1-1;



tipo: **Ipoteca Giudiziale** in forze di atto giudiziario del 20 luglio 2021 rep. 2322/2021 Giudice di Pace di Prato

iscritta in data: **3 agosto 2021**

a favore di: **CONDOMINIO GERANI 4**

al numero particolare: **1913**

al numero di registro generale: **10091**

a garanzia di un credito totale in conto capitale di: **10.000,00 Euro**

debitori: XXXXXXXXXXXXX

tipo: **Ipoteca Giudiziale** in forza di atto giudiziario del 5 luglio 2016 rep. 221/2016 Tribunale di Aosta iscritta in data: **11 ottobre 2016**

a favore di: **Aosta Servizi Società Cooperativa a r.l. con sede in Brusson c.f. 01098870072**

al numero particolare: **2048**

al numero di registro generale: **11299**

a garanzia di un credito totale in conto capitale di: **53.050,05 Euro**

debitori: XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 dell'appartamento in Prato (PO) Via dei Gerani n. 4 (Fg 74 mapp. 15 sub. 12 cat. A/3 (abitazione) vani 6,5;

tipo: **Ipoteca Volontaria** in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13 aprile 2015 rep. 295626/33075 Not. CARRESI Gabriele di Borgo San Lorenzo

iscritta in data: **16 aprile 2015**

a favore di: **Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. con sede in Modena c.f. 01153230360**

al numero particolare: **545**

al numero di registro generale: **3269**

a garanzia di un credito totale in conto capitale di: **107.000,00 Euro**

debitori: XXXXXXXXXXXXX

15° QUESITO

(accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

La sottoscritta in data 8 settembre 2025 inoltra via mail una richiesta all'Amministratore di Condominio al fine di conoscere le quote millesimali della proprietà, la presenza di eventuali oneri condominiali insoluti, le spese annuali e le eventuali spese straordinarie già deliberate. L'amministratore ha risposto in data 11 settembre 2025 evidenziando che le spese preventivate per l'unità immobiliare in esame per l'anno 2025 ammontano a circa € 890,00, mentre per l'anno 2024 ammontano € 1.093,98. Il debito complessivo al 11/09/2025 ammonta ad € 6.526,68. Pertanto le spese di gestione ordinaria ammontano a circa 900,00



€/annui. L'amministratore ha evidenziato che non ci sono spese straordinarie deliberate e che c'è in corso da parte del condominio un procedimento per il recupero delle somme dovute da parte della debitrice.

In conclusione ad oggi l'importo delle spese condominiali ordinarie e straordinarie insolute dell'ultimo biennio ammonta a € 1.983,98.

15° QUESITO

Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non sono è stata rilevata la presenza di diritti demaniali o usi civici.

16° QUESITO

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare nella determinazione del valore procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici) specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tale adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabile nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibile alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cassazione numero 7776/2016) ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore al 1/3/2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio)

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie in metri quadri calcolata ai sensi dell'All.C al Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene. Il valore più probabile è il più frequente nel campione dei prezzi assunto a riferimento di stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata tramite operatori del mercato e consultando pubblicazioni su quotidiani locali recenti. Per quanto riguarda altre fonti informative indirette si è consultato: *l'Osservatorio dei valori immobiliari del Ministero delle finanze – Dipartimento del territorio II semestre 2024 – GEOPOI*, che fornisce a Prato, nella zona OMI D1 - **ZONA PERIFERICA NORD-OVEST: CHIESANUOVA - CILIANI - BORGONUOVO - SAN PAOLO - SAN GIUSTO - REGGIANA** come valori meramente indicativi per la tipologia Abitazioni economiche, con



uno stato conservativo normale, un valore di mercato individuato nella fascia da €/mq 1.250,00 a €/mq 1.500,00.

Da una ricerca effettuata tramite operatori del mercato immobiliare e tramite siti di vendita online (Immobiliare.it, Idealista ecc) si è potuto accertare che la fascia di prezzo attuale per un appartamento di analoga tipologia, collocato nella medesima zona e con stato di conservazione normale si attesta sui €/mq 1.600,00 – 1.800,00.

Pertanto in considerazione delle precedenti rilevazioni sui prezzi di mercato, dell'attuale situazione del mercato immobiliare e delle **caratteristiche che rendono l'immobile appetibile** quali: la collocazione in fabbricato di valenza storico testimoniale, la dotazione di spazi esterni e locali ad uso condominiale (deposito e rimessa), la facile accessibilità essendo collocato al primo piano, la ventilazione trasversale, la localizzazione in zona a prevalente destinazione residenziale che risulta ben collegata alle principali arterie, dotata di parcheggi sufficienti (declassata Via Leonardo da Vinci) e di servizi primari: Centro Commerciale Parco Prato, scuole ecc.

Considerate inoltre le **caratteristiche che invece non lo rendono particolarmente appetibile** quali: l'esposizione prevalente a nord, il mediocre stato di conservazione dell'appartamento, dovuto soprattutto all'inadeguatezza degli impianti e al cattivo stato di manutenzione degli infissi. Tutto ciò premesso, la sottoscritta CTU ha stimato un valore medio commerciale pari a 1.600,00 €/mq.

Valore dell'immobile:

LOTTO UNICO

Descrizione: appartamento con ingresso da via Dei Gerani n.4 in località San Giusto a Prato (PO), collocato nella torre sud di più ampio fabbricato condominiale a corte, intercluso fra via di Reggiana, via San Giusto e via dei Gerani, facente parte dell'intervento edilizio anni '60 "*Villaggio Gescal*", realizzato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Firenze. Vi si accede dal civico n.4 di via dei Gerani, posto internamente alla corte condominiale ed è il secondo portone sulla destra per chi accede dall'ingresso carrabile di via dei Gerani n.2-16.

Appartamento per civile abitazione di tipo economico (A/3) posto al piano primo, nell'angolo Sud-est dell'edificio a torre privo di ascensore, individuato dall'interno n.5, con ingresso dalla quarta rampa che si diparte dalla corte interna coperta condominiale, composto da ingresso, cucina/pranzo, veranda, tre camere, disimpegno e bagno con annessa cantina posta al piano seminterrato (angolo Sud-est della torre) interno n.5, la quinta sulla sinistra per chi accede al vano cantine, con ingresso dalla seconda rampa di scale di



accesso al piano seminterrato che si dipartono dalla corte interna. La proprietà comprende la comproprietà pro quota dei locali condominiali: autorimessa C/6 di 78 mq, identificata dal subalterno 7, deposito C/2 di 56 mq, identificato dal subalterno 23 ed il resede a comune con i civici 2, 4, 6, 8, 10, 12,14, 16.

Confini: alloggio int.4, corte esterna condominiale, via San Giusto, alloggio int. 6, corte interna fabbricato torre, salvo se altri e/o diversi confini;

Diritti: sig.ra XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 della piena proprietà;

Dati catastali:

Presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Prato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Prato gli immobili risultano identificati con i seguenti dati (All.2):

Appartamento di tipo economico: Foglio di Mappa 74, dalla particella 15, subalterno 12, categoria A/3, classe 4, vani 6,5 , Rendita € 688,15, Via dei Gerani 4, piano S1-T.

Superficie commerciale: 94,00 mq

UNICO LOTTO:

Appartamento per civile abitazione al P1 (NCEU Prato Fg.74, particella 15, subalterno 12)

Valore normale: 94,00 mq x Euro 1.600,00	=	Euro	150.400,00
Oneri Condominiali insoluti	=	Euro	1.983,98
Oneri ripristino per regolarizzazione edilizia	=	Euro	3.000,00
TOTALE INTERA PROPRIETA':	=	Euro	145.416,02

PREZZO BASE (arrotondato): EURO: € 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00)



CONCLUSIONI

In data 23 settembre 2025 la sottoscritta CTU trasmetteva tramite mail pec la propria relazione al procedente, al custode e alla debitrice (All.10), chiedendo di formulare eventuali osservazioni entro il termine di 15 giorni decorrenti dalla data di consegna, che non sono pervenute.

Ritenendo di aver dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed aver risposto in maniera esauriente al quesito del G.E., si augura avere così assolto il mandato affidatogli, la sottoscritta C.T.U. dichiarandosi a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Prato, 15 ottobre 2025

Il Consulente Tecnico
arch. Sandra Fimiani



ALLEGATI:

- 1) **planimetria di rilievo immobili;**
- 2) **visure catastali;**
- 3) **planimetrie catastali;**
- 4) **documentazione fotografica;**
- 5) **atti abilitativi ed atti di sanatoria;**
- 6) **visura conservatoria Registri;**
- 7) **atti di provenienza;**
- 8) **notifica sopralluogo e notifica accesso forzoso;**
- 9) **verbale di accesso all'immobile;**
- 10) **attestazioni di consegna bozza perizia ai creditori e debitori;**
- 11) **Richiesta Oneri condominiali**
- 12) **Richiesta visura Agenzia Entrate contratti locazione**
- 13) **Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Residenza, di Stato di famiglia**

