

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. R.G. 83/2025 G.E. Dott.ssa Elisabetta Donelli

contro: _____ nella qualità di trustee del Trust denominato _____

promossa da: Ticino SPV srl

INDICE

<u>Quesiti</u>	2
<u>premessa</u>	3
<u>1° quesito - verifica documentazione fascicolo, catastale e ipotecaria</u>	3
<u>2° quesito - certificati anagrafici e continuità' delle trascrizioni</u>	4
<u>3° quesito - ispezioni ipotecarie</u>	4
<u>4° quesito - visure catastali</u>	5
<u>5° quesito - conformità pignoramento</u>	6
<u>6° quesito - descrizione immobile</u>	6
<u>7° quesito - conformità catastale</u>	7
<u>8° quesito - inquadramento urbanistico</u>	7
<u>9° quesito - conformità edilizia</u>	8
<u>10° quesito - attestato di prestazione energetica</u>	8
<u>11° quesito - formazione lotto</u>	8
<u>12° quesito - quota del pignoramento</u>	8
<u>13° quesito - stato di occupazione</u>	8
<u>14° quesito - vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni</u>	9
<u>15° quesito - vincoli e oneri condominiali</u>	10
<u>16° quesito - diritti demaniali</u>	10
<u>17° quesito - valore dell'immobile</u>	10
<u>Elenco allegati</u>	11

Prato lì 11/04/2026

Il C.T.U.
Daniele geom. Scrima

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

Il sottoscritto Geom. Daniele Scrima con studio a Prato in Via fra i Campi 39/A, iscritto al collegio dei geometri di Prato col n°822,

in data 17/12/2025 ha prestato giuramento 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 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 e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative 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, ove 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 censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della 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 in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**

6) **previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed 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 d'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 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 DOCSA o aggiornamento della mappa catastale). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;**

8) **indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

9) **indicare la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché 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'A.P.E. 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, allegando, 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 risultino 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, c.c.;

-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 a 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;

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 (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) 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) ed informare 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 a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni 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 al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio).**

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

PREMESSA

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. fornita dal creditore procedente ed acquisita quella ulteriormente necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato, il sottoscritto con PEC del 23.12.2025, allegata in copia alla presente (Allegato 27), comunicava agli avvocati difensori dell' esecutato, al creditore procedente ed al custode giudiziale che, il successivo 13.01.2026 alle ore 09:45 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali con sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura.

All'appuntamento era presente il personale dell' Istituto Vendite Giudiziarie Is.Ve.G. srl, I _____ e _____ che ci hanno aperto la porta per effettuare sopralluogo presso l'immobile, ivi residenti, come da verbale di accesso ISVEG (Allegato 10).

1° QUESITO – VERIFICA DOCUMENTAZIONE FASCICOLO, CATASTALE E IPOTECARIA

(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)

Il sottoscritto ha preso visione della documentazione presente nel fascicolo in atti, costituita tra gli altri da certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, i dati riportati risultano corretti e l'immobile è correttamente individuato.

Il sottoscritto ha provveduto a reperire presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato l'ultimo atto di provenienza, ove si evince la titolarità del diritto reale di piena proprietà in capo al soggetto esecutato in qualità di trustee del _____ . Il sottoscritto ha provveduto a reperire le planimetrie e visure catastali allegare alla presente.

Il sottoscritto ha provveduto a reperire presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato l'atto di provenienza ultraventennale.

Nella certificazione notarile sostitutiva, allegata al fascicolo, è certificata dal notaio la continuità delle trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento e da me verificata risulta corretta.

2° QUESITO – CERTIFICATI ANAGRAFICI E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

(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 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)

Accertamenti presso Ufficio Anagrafe

Dagli accertamenti effettuati a mezzo di certificati di stato civile presso l'ufficio anagrafe di Radda in Chianti del 08/01/2026, _____ risulta di stato libero per divorzio da _____. Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio anagrafe del Comune di Firenze del 08/01/2026, il 24/07/1971 è stato contratto matrimonio in Firenze tra _____ e _____. Con sentenza del Tribunale di Firenze in data 23/05/1990 trascritta nei registri di matrimonio del comune di Firenze anno 1990 parte II serie Cbis n. 254 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto contro scritto.

Dagli accertamenti effettuati presso la Camera di Commercio di Prato del 22/12/2025, il _____, di cui _____ risulta il trustee, non risulta iscritto, come si evince dall'allegata stampa della ricerca effettuata tramite il codice fiscale, in cui dal risultato "nessuna ricorrenza" si desume che _____ non risulta iscritto in Camera di Commercio, il personale mi ha riferito che i trust non sono obbligati all'iscrizione alla CCIAA.

Dagli accertamenti a mezzo di certificati storici di residenza presso l'ufficio anagrafe di Prato del 13/01/2026 è emerso che:

- _____ (disponente del trust) è residente a Prato in Via Francesco Petrarca 45 dal 20/12/2007 ad oggi.
- _____ è residente a Prato in Via Francesco Petrarca 45 dal 14/04/2015 ad oggi.
- _____ (madre di _____) è residente a Prato in Via Francesco Petrarca 45 dal 20/12/2007 ad oggi.

I tre soggetti sopra elencati costituiscono un unico nucleo familiare, come da certificato di stato di famiglia allegato.

Provenienza

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute all'esecutato mediante atto istitutivo di trust ai rogiti Dott. Notaio Giuseppe Petrini di Firenze del 12/10/2010, trascritto a Prato in data 02/11/2010 al n. 6746 R.P. ove si evince la titolarità del diritto reale di piena proprietà in capo al soggetto esecutato in qualità di trustee del trust denominato _____. Si precisa che in tale atto la disponente del trust _____ si riserva il diritto di abitazione vita sua natural durante, ma che non è opponibile alla procedura in quanto la ragione del credito per cui è attivata la presente procedura è precedente all'istituzione del diritto di abitazione.

Continuità delle trascrizioni

Dall'ispezione ipotecaria ultraventennale antecedente l'atto di pignoramento sul Foglio 61 particella 867 sub. 1 e 5 sono emerse le seguenti trascrizioni:

Ispezioni informatizzate per immobile dal 02/02/1987 al 17/12/2025

- 1) Atto di compravendita ai rogiti Dott. Notaio Andrea Lops di Prato del 14/10/2005, repertorio 322847/19298, trascritto a Prato in data 08/11/2005 al n. 7819 R.P., a favore di Moda Mattone srl, contro Lea Maria Anna o Lea Maria Mazzetti;
- 2) Atto ricognitivo dell'atto di compravendita sopra indicato repertorio 322847/19298 del 14/10/2005, del 28/07/2006, trascritto a Prato in data 08/08/2006 al n. 7137 R.P., a favore di Moda Mattone srl, contro Lea Maria Anna o Lea Maria Mazzetti;
- 3) atto di compravendita ai rogiti Dott. Notaio Giotti Elisabetta di Firenze del 17/10/2007, repertorio 36759/6679, trascritto a Prato in data 29/10/2007 al n. 8577 R.P., a favore di _____, contro Moda Mattone srl;
- 4) atto istitutivo di trust ai rogiti Dott. Notaio Giuseppe Petrini di Firenze del 12/10/2010, repertorio 325001/11164, trascritto a Prato in data 02/11/2010 al n. 6746 R.P., a favore di _____ quale disponente del trust, contro _____ in qualità di trustee del trust denominato _____.

3° QUESITO – ISPEZIONI IPOTECARIE

(acquisire visure ipotecarie aggiornate e predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative 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, ove 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.)

Dall'ispezione ipotecaria ultraventennale antecedente l'atto di pignoramento sul Foglio 23 particella 867 sub. 1 e 5 sono emerse le seguenti formalità:

Ispezioni informatizzate per immobile dal 02/02/1987 al 17/12/2025

1. TRASCRIZIONE del 29/10/2007 - Registro Particolare 8577 Registro Generale 16965
Pubblico ufficiale GIOTTI ELISABETTA Repertorio 36759/6679 del 17/10/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

A favore di _____, contro Moda Mattone srl

2. ISCRIZIONE del 29/10/2007 - Registro Particolare 4727 Registro Generale 16967
Pubblico ufficiale GIOTTI ELISABETTA Repertorio 36761/6681 del 17/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore Banca di Roma spa, contro _____

3. ANNOTAZIONE del 02/11/2007 - Registro Particolare 3712 Registro Generale 17108
Pubblico ufficiale LOPS ANDREA Repertorio 341633/23340 del 06/09/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
A favore di Credito Cooperativo Area Pratese società cooperativa, contro Moda Mattone srl

4. ANNOTAZIONE del 12/05/2008 - Registro Particolare 1157 Registro Generale 5846
Pubblico ufficiale LOPS ANDREA Repertorio 342482/23831 del 07/12/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
A favore di Credito Cooperativo Area Pratese società cooperativa, contro Moda Mattone srl

5. TRASCRIZIONE del 02/11/2010 - Registro Particolare 6746 Registro Generale 11369
Pubblico ufficiale PETRINA GIUSEPPE Repertorio 325001/11164 del 12/10/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI
Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 6331 del 23/09/2011

A favore di _____ quale disponente del trust, contro _____

6. TRASCRIZIONE del 02/11/2010 - Registro Particolare 6747 Registro Generale 11370
Pubblico ufficiale PETRINA GIUSEPPE Repertorio 325001/11164 del 12/10/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO IN TRUST
Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 6332 del 23/09/2011

A favore di _____ quale disponente del trust, contro _____

7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/09/2011 - Registro Particolare 6331 Registro Generale 9934
Pubblico ufficiale PETRINA GIUSEPPE Repertorio 325001/11164 del 12/10/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6746 del 2010
A favore di _____ quale disponente del trust, contro _____

8. Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/09/2011 - Registro Particolare 6332 Registro Generale 9935
Pubblico ufficiale PETRINA GIUSEPPE Repertorio 325001/11164 del 12/10/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO IN TRUST
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6747 del 2010
A favore di _____ quale disponente del trust, contro _____

9. TRASCRIZIONE del 11/11/2025 - Registro Particolare 9190 Registro Generale 13172
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 3141 del 17/10/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di Ticino spv, contro _____

4° QUESITO - VISURE CATASTALI

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel seguente modo:

- foglio di mappa 61, particella 867 sub 1, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 87mq escluse aree scoperte 80mq, rendita catastale € 738,53, l'abitazione.
- foglio di mappa 61, particella 867 sub 5, cat. C/6, classe 4, consistenza 34mq, superficie catastale totale 39mq, rendita catastale € 189,64, l'autorimessa.

Tali dati sono stati attribuiti a seguito di variazione per costituzione del 16/07/2007 pratica n. PO0082546 in atti dal 16/07/2007.

5° QUESITO – CONFORMITA' PIGNORAMENTO

(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 in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato)

L'atto di pignoramento sottopone ad esecuzione forzata il diritto di proprietà, per la quota intera ma gravato da diritto di abitazione degli immobili posti in comune di Prato (PO) in Via Francesco Petrarca nc. 45 identificato al Catasto Fabbricati nel Foglio 61 particella 867 sub. 1 l'abitazione a piano terra e interrato e Via Compagnetto da Prato nc. 6/1 identificato al Catasto Fabbricati nel Foglio 61 particella 867 sub. 5 l'autorimessa a piano interrato.

Il sottoscritto ha verificato il contenuto del pignoramento e conferma che i dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Nell'atto di pignoramento è presente un comprensibile errore nell'indirizzo dell'abitazione, indicato in Via Compagnetto da Prato nc. 8 come da visura catastale, mentre a seguito sopralluogo ho potuto riscontrare che l'accesso principale all'immobile avviene da Via Petrarca nc. 45, dove è presente cancello pedonale + citofono + cassetta postale e non da Via Compagnetto da Prato nc. 8, come indicato in visura catastale. Su Via Compagnetto da Prato l'abitazione possiede un ingresso pedonale secondario privo di numerazione civica. Comunque tale inesattezza si ritiene trascurabile in quanto l'immobile è correttamente individuato.

6° QUESITO – DESCRIZIONE IMMOBILE

(previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed 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 d'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 copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali)

Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono un'unità immobiliare con relativo garage facenti parte di edificio condominiale non dotato di ascensore.

L'abitazione si trova in:

- Comune: Prato
- Località: Soccorso
- Indirizzo: Via Francesco Petrarca 45
- Piano: terra e interrato
- Interno: non presente

Più precisamente l'appartamento con ingresso indipendente che si sviluppa a piano terra a sinistra per chi guarda il prospetto dell'edificio su Via Compagnetto da Prato.

così composto:

- A piano terra da soggiorno-pranzo, disimpegno, cucina, bagno e camera, oltre n°2 resedi esclusivi, a piano interrato da cantina, bagno, disimpegno perimetrate da scannafosso. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 84,00, di cui superficie netta dei soli vani abitabili 75,00mq.

L'autorimessa si trova in:

- Comune: Prato
- Località: Soccorso
- Indirizzo: Via Compagnetto da Prato 6/1
- Piano: interrato
- Interno: non presente

Più precisamente l'autorimessa è quella frontale per chi scende la rampa condominiale.

- L'autorimessa ha una superficie netta di 33,80mq.

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene

L'edificio residenziale è collocato in fraz. Soccorso, località in adiacenza al centro della città di Prato, ben collegata da servizi pubblici e nelle vicinanze presenti attività commerciali, scuole, farmacie, supermercati, fermate di mezzi pubblici di trasporto. L'edificio è collocato all'angolo tra Via Francesco Petrarca e Via Compagnetto da Prato, viabilità locali, attraversate principalmente da traffico automobilistico (non da mezzi pesanti).

L'edificio è stato costruito tra il 2003 e il 2007, con struttura portante intelaiata in cemento armato.

Le facciate e le gronde del tetto dell'edificio condominiale si presentano in ottime condizioni.

L'appartamento possiede ingresso indipendente. Si precisa che durante il sopralluogo ho riscontrato che l'accesso principale all'immobile avviene da Via Petrarca nc. 45, dove è presente cancello pedonale + citofono + cassetta postale e non da Via Compagnetto da Prato nc. 8, come indicato in visura catastale. Su Via Compagnetto da Prato l'abitazione possiede un ingresso pedonale secondario privo di numerazione civica. L'ingresso da Via Petrarca 45 possiede un vialetto pedonale che per parte della sua estensione attraversa la p.lla 664 sub. 503 oggetto della procedura esecutiva R.G. 48/2025.

L'appartamento è composto a piano terra da soggiorno-pranzo, disimpegno, cucina, bagno e camera, oltre n°2 resedi esclusivi, a piano interrato da cantina, bagno, disimpegno perimetrati da scannafosso, i pavimenti sono in gres con posa diritta senza fuga nella cucina, bagno, resedi e nell'intero piano interrato compresa autorimessa, mentre nel soggiorno, disimpegno e camera i pavimenti sono in parquet di legno, l'angolo cottura ha rivestimento con mattonelle di gres posate diritte senza fuga e il bagno ha rivestimento in monocottura tipo mosaico.

L'abitazione è intonacata a civile e tinteggiata, versa in ottime condizioni manutentive. I soffitti sono intonacati e tinteggiati e possiedono decorazioni in gesso, è presente controsoffitto con illuminazione a faretti nel disimpegno e nel bagno a piano terra.

L'abitazione si presenta ben asciutta e salubre, sono presenti lievi tracce di umidità di risalita nell'angolo esterno ed interno della camera a piano terra (vedi foto 26-33).

Il portoncino di ingresso è blindato, le finestre sono in legno con vetro doppio, con persiane in legno.

Le porte interne sono in legno.

L'impianto elettrico è sottotraccia, risalente alla recente costruzione tra il 2003 e il 2007, è dotato di interruttore differenziale. E' presente impianto di antenna TV e allarme.

L'impianto di riscaldamento è funzionante, termo singolo, è del tipo tradizionale con caldaia a metano e radiatori in alluminio in buono stato di manutenzione il generatore di calore è ubicato nel resede.

E' presente impianto di condizionamento costituito da pompa di calore aria-aria e n°3 split a piano terra in soggiorno, cucina, camera.

E' presente impianto di adduzione idrica nell'abitazione, nei resedi e nell'autorimessa.

E' presente impianto del gas.

Il sistema di smaltimento liquami è condominiale, alcuni pozzetti sono ubicati nel resede che si affaccia su Via Compagnetto da Prato, mentre la fossa biologica è posta nello spazio di manovra condominiale a piano interrato.

E' presente tenda solare sul resede prospiciente Via Compagnetto da Prato. E' presente pergolato in legno nel resede con accesso da Via Francesco Petrarca.

In generale le finiture e gli impianti tecnologici dell'appartamento sono di tipo signorile in ottime condizioni manutentive, risalgono agli anni della costruzione tra il 2003 e il 2007.

Confini

L'immobile confina con: proprietà _____, proprietà _____, salvo se altri e/o più recenti confini.

7° QUESITO – CONFORMITA' CATASTALE

(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 previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti)

Dalla verifica dello stato dei luoghi con la planimetria dell'abitazione depositata in atti con denuncia di costituzione del 16/07/2007 pratica n. P00082546 in atti dal 16/07/2007, non vi sono nell'immobile difformità incidenti sul classamento catastale, pertanto i dati catastali sopra indicati sono conformi allo stato di fatto dei luoghi ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010.

Per completezza di trattazione, vi sono le seguenti difformità non incidenti sul classamento catastale:

- Controsoffitto nel disimpegno a piano terra, con altezza utile di 2,57mt.
- Controsoffitto in porzione del bagno a piano terra, con altezza utile di 2,57mt.

8° QUESITO - INQUADRAMENTO URBANISTICO

(indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

Secondo il vigente Piano Operativo l'immobile ricade in tessuto TSM.1 "Tessuto storico misto a bassa saturazione", sul quale sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria – manutenzione straordinaria – restauro e risanamento conservativo – ristrutturazione edilizia conservativa – realizzazione di nuova superficie edificata internamente alla sagoma – ristrutturazione edilizia ricostruttiva con fedele ricostruzione – demolizione senza ricostruzione. Per la regolamentazione dei singoli interventi si rimanda alla Norme Tecniche di Attuazione.

Sull'area non insiste vincolo paesaggistico ai sensi D.Lgs. 42/2004 art.136

9° QUESITO - CONFORMITA' EDILIZIA

(indicare la commerciabilità urbanistico-edilizia e 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)

Storia edilizia

Il fabbricato di cui fa parte il bene in questione è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Richiesta Concessione Edilizia P.G. n° 49919 del 01/08/2002, busta n° 2453/2002, a cui è seguito rilascio di Concessione Edilizia il 24/03/2003 ritirata il 27/03/2003, per realizzazione di una unità immobiliare per civile abitazione.
- Richiesta di Permesso di Costruire in variante P.G. n° 50229 del 01/08/2005, P.E. n° 2342/2005, a cui è seguito rilascio di Permesso di Costruire il 10/02/2006 ritirata il 02/03/2006.
- Richiesta di Permesso di Costruire in variante P.G. n° 73325 del 30/10/2006, P.E. n° 3399/2006, a cui è seguito rilascio di Permesso di Costruire il 06/04/2007 ritirato il 18/04/2007.
- Variante in corso d'opera ai sensi art.45 R.E.C. P.G. n° 72277 del 26/07/2007, P.E. n° 2443/07.

L'immobile è sprovvisto di Dichiarazioni di Conformità Impianti ai sensi D.M. 37/'08 e sprovvisto di attestazione asseverata di agibilità.

Nell'immobile non vi sono difformità urbanistiche, ad eccezione della copertura in plex trasparente posta sopra il pergolato in legno nel resede con accesso da Via Francesco Petrarca. Tale copertura non è sanabile, ma i costi per la sua rimozione non vengono computati vista la sua leggerezza e facile amovibilità.

Conformità edilizia

L'immobile risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Per completezza di informazioni sono presenti le seguenti difformità non costituenti violazione edilizia ai sensi art.34 bis del DPR 380/2001:

- Controsoffitto nel disimpegno a piano terra, con altezza utile di 2,57 mt.
- Controsoffitto in porzione del bagno a piano terra, con altezza utile di 2,57 mt.

Tali difformità rientrano nelle tolleranze esecutive previste dall'art. 34bis comma 2 del DPR 380/2001, per cui non costituiscono violazione edilizia.

10° QUESITO - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione)

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

11° QUESITO - FORMAZIONE LOTTO

(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, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale)

I beni pignorati (abitazione ed autorimessa), essendo collegati internamente ed essendo posti in zona densamente popolata con scarsità di parcheggi, risultano maggiormente appetibili se venduti in unico lotto.

12° QUESITO - QUOTA DEL PIGNORAMENTO

(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)

I beni sono pignorati per l'intero e risultano indivisibili, è quindi pignorata l'intera quota di piena proprietà. Si procede, quindi, alla stima del più probabile valore di mercato con metodo sintetico comparativo dell'unico lotto.

13° QUESITO - STATO DI OCCUPAZIONE

(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 risultino 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, c.c.;

-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 a 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)

Accertamenti presso Agenzia Entrate

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Prato non risultano contratti di locazione o di comodato in essere.

Accertamenti presso Ufficio Anagrafe

Dagli accertamenti effettuati a mezzo di certificati di stato civile presso l'ufficio anagrafe di Radda in Chianti del 08/01/2026, _____ risulta di stato libero per divorzio da _____. Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio anagrafe del Comune di Firenze del 08/01/2026, il 24/07/1971 è stato contratto matrimonio in Firenze tra _____ e _____. Con sentenza del Tribunale di Firenze in data 23/05/1990 trascritta nei registri di matrimonio del comune di Firenze anno 1990 parte II serie Cbis n. 254 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto contro scritto.

Dagli accertamenti a mezzo di certificati storici di residenza presso l'ufficio anagrafe di Prato del 13/01/2026 è emerso che:

- _____ (disponente del trust) è residente a Prato in Via Francesco Petrarca 45 dal 20/12/2007 ad oggi.
- _____ è residente a Prato in Via Francesco Petrarca 45 dal 14/04/2015 ad oggi.
- _____ (madre di _____) è residente a Prato in Via Francesco Petrarca 45 dal 20/12/2007 ad oggi.

I tre soggetti sopra elencati costituiscono un unico nucleo familiare, come da certificato di stato di famiglia allegato. Si precisa che di fatto l'appartamento risulta abitato ed occupato dal disponente del trust e dal suo nucleo familiare sopra elencato, come da verbale di accesso ISVEG (Allegato 10).

Accertamenti presso la Camera di Commercio di Prato

Dagli accertamento effettuati presso la Camera di Commercio di Prato del 22/12/2025, il _____, di cui _____ risulta il trustee, non risulta iscritto, come si evince dall'allegata stampa della ricerca effettuata tramite il codice fiscale, in cui dal risultato "nessuna ricorrenza" si desume che _____ non risulta iscritto in Camera di Commercio, il personale mi ha riferito che i trust non sono obbligati all'iscrizione alla CCIAA.

14° QUESITO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

(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 (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) 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)

Sugli immobili pignorati non risultano presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Si precisa che il diritto di abitazione a favore di _____ (disponente del trust) vita sua natural durante, diritto costituito nell'atto istitutivo di trust ai rogiti Dott. Notaio Giuseppe Petrini di Firenze del 12/10/2010, trascritto a Prato in data 02/11/2010 al n. 6746 R.P., non è opponibile alla procedura in quanto la ragione del credito (atto Notaio Giotti Elisabetta R.P. 4727 R.G. 16967) per cui è attivata la presente procedura è precedente all'istituzione del diritto di abitazione.

Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

2. ISCRIZIONE del 29/10/2007 - Registro Particolare 4727 Registro Generale 16967
Pubblico ufficiale GIOTTI ELISABETTA Repertorio 36761/6681 del 17/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore Banca di Roma spa, contro _____

9. TRASCRIZIONE del 11/11/2025 - Registro Particolare 9190 Registro Generale 13172
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 3141 del 17/10/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di Ticino spv

Le formalità di cui sopra saranno tutte cancellate a cura e spese della procedura al momento della vendita.

E' presente servitù apparente non trascritta, per quanto riguarda l'ingresso principale all'abitazione da Via Francesco Petrarca nc.45, per l'accesso è necessario attraversare l'area urbana antistante il cancello pedonale identificata nella

p.lla 664 sub.502 e il vialetto pedonale a valle del cancellino attraversa l'area accatastata come "posto auto" identificata nella p.lla 664 sub. 503, entrambe le aree sono oggetto di altra procedura esecutiva (R.G.48/2025).
Sull'immobile non vi sono difformità catastali, come già descritte al 7° quesito, non vi sono difformità urbanistiche, come già descritto al 9° quesito.

15° QUESITO - VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

(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) ed informare 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)

Sull'edificio condominiale costituito da n° 3 abitazioni non risulta costituito condominio, pertanto non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Trattasi di abitazioni indipendenti dove le uniche spese condominiali ordinarie sono costituite dalla vuotatura della fossa biologica.

16° QUESITO - DIRITTI DEMANIALI

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

Sull'immobile in oggetto non vi sono diritti demaniali o usi civici.

17° QUESITO - VALORE DELL'IMMOBILE

(determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni 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 al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio)

Ai fini della valutazione dell'immobile appena sopra descritto, il sottoscritto ritiene di determinare il più probabile valore di mercato di questo, ossia esprimere un giudizio di equivalenza fra il bene in esame e la corrispondente quantità in moneta con cui il bene può essere scambiato nell'attuale mercato immobiliare, considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, ovvero il profilo statico e in particolare il profilo costruttivo con le rifiniture che risalgono all'epoca di costruzione, in cui il detto bene si trova, le pertinenze, i caratteri di superficie, nonché l'ubicazione dell'edificio nel contesto urbano. Si considera l'ottimo stato manutentivo, l'unità immobiliare indipendente inserita in edificio signorile, la presenza di ampi spazi esclusivi esterni e la presenza dell'autorimessa collegata internamente all'abitazione.

Sulla base di quanto sopra, e considerando il risultato di una indagine di mercato condotta in loco, tenuto conto delle caratteristiche della zona e del fabbricato oggetto della presente stima, nonché beni aventi simile tipologia costruttiva posti il più possibile nelle vicinanze compravenduti recentemente, tenuto conto dei valori pubblicati sulla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2025, e tenuto conto dello stato di conservazione, si determina così il più probabile valore di mercato del bene, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di quanto finora esposto, il sottoscritto determina, con procedimento sintetico comparativo:

ABITAZIONE

- Superficie commerciale del bene = 84,00 mq
- Valore unitario di mercato = 3.000,00 €/mq
- Valore di mercato per la piena proprietà del bene = 84,00 mq x 3.000,00 €/mq = 252.000,00 €

AUTORIMESSA

- Superficie netta del bene = 33,80 mq
- Valore unitario di mercato = 1.500,00 €/mq
- Valore di mercato per la piena proprietà del bene = 33,80 mq x 1.500,00 €/mq = 50.700,00 €

VALORE DI MERCATO PER LA PIENA PROPRIETA' DI ABITAZIONE + AUTORIMESSA (LOTTO UNICO) = 252.000 + 50.700 = 302.700,00 €

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile: **€ 302.700,00 (trecentoduemilasettecento/00).**

FORMAZIONE DEL LOTTO (O DEI LOTTI) CON CONFINI E DATI CATASTALI:

UNICO LOTTO

Descrizione

1. appartamento con ingresso indipendente che si sviluppa a piano terra a sinistra per chi guarda il prospetto dell'edificio su Via Compagnetto da Prato.
così composto:
A piano terra da soggiorno-pranzo, disimpegno, cucina, bagno e camera, oltre n°2 resedi esclusivi, a piano interrato da cantina, bagno, disimpegno perimetrati da scannafosso. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 84,00, di cui superficie netta dei soli vani abitabili 75,00mq.
2. autorimessa posta a piano interrato, più precisamente è quella frontale per chi scende la rampa condominiale. L'autorimessa ha una superficie netta di 33,80mq

Confini

L'immobile confina con: proprietà _____, proprietà _____, salvo se altri e/o più recenti confini.

Dati catastali

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel seguente modo:

- foglio di mappa 61, particella 867 sub 1, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 87mq escluse aree scoperte 80mq, rendita catastale € 738,53, l'abitazione.
- foglio di mappa 61, particella 867 sub 5, cat. C/6, classe 4, consistenza 34mq, superficie catastale totale 39mq, rendita catastale € 189,64, l'autorimessa.

PREZZO BASE: EURO 302.700,00 (trecentoduemilasettecento/00)

Prato 11/04/2026

Il Consulente Tecnico
Daniele geom. Scrima

ELENCO ALLEGATI:

- 1) visure catastali;
- 2) planimetrie catastali;
- 3) elaborato planimetrico
- 4) estratto di mappa catastale;
- 5) visure ipotecarie;
- 6) atto di provenienza (istitutivo di trust);
- 7) atto rep. 36759/6679 del 17/10/2007;
- 8) atto ricognitivo del 28/07/2006;
- 9) atto di provenienza ultraventennale;
- 10) verbale di accesso ISVEG;
- 11) nota di trascrizione 4727/2007;
- 12) nota di trascrizione 1157/2008;
- 13) nota di trascrizione 6747/2010;
- 14) nota di trascrizione 6332/2011;
- 15) certificato di residenza storico residenti nell'immobile;
- 16) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio eseguito;
- 17) certificato di Stato Civile eseguito;
- 18) certificato Stato di Famiglia occupanti l'immobile;
- 19) Certificato CCIAA
- 20) Certificazione Agenzia delle Entrate di assenza contratti d'uso sull'immobile;
- 21) Permesso di Costruire n° 2453/2002;
- 22) Permesso di Costruire n° 2342/2005;
- 23) Permesso di Costruire n° 3399/2006;
- 24) Variante art.45 n° 2443/2007;
- 25) planimetria dello stato di rilievo dell'immobile;
- 26) servizio fotografico (due fotografie esterne del bene ed almeno due interne);
- 27) comunicazioni inizio operazioni peritali