

# TRIBUNALE DI PRATO

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento esecutivo n. **19-2025** UDIENZE del 23/10/2025 e del 12/02/2026

### A carico del Sig.

Promossa da: **EUDAIMONIA SPV SRL.**

Intervenuta: Agenzia delle Entrate Riscossione

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. CAPANNA Enrico**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER STIMA IMMOBILIARE.

Premessa : Il sottoscritto Geom. Franco Villani con studio in Prato, Via Evaristo Gherardi n. 36 tel. 0574/468672 3355241311 , iscritto all'albo dei geometri della provincia di Prato al n° 167, nominato dal Giudice delle Esecuzioni quale perito nella procedura esecutiva sopradescritta, esaminato l'atto di pignoramento, eseguito il sopralluogo agli immobili in data 23/07/2025 e svolti tutti gli accertamenti presso le pubbliche amministrazioni, necessari al fine di rispondere al sopracitato quesito, redige la seguente relazione al fine di rispondere ai quesiti formulati in sede di incarico.

### PERIZIA LOTTO UNICO

Risposte ai quesiti.....

#### INDICE

<a href="#">1 Verifica documentazione ex art 567 c2 c.p.c.....</a>	<a href="#">Pag. 5</a>
<a href="#">2 Certificato di stato civile.....</a>	<a href="#">Pag. 5</a>
<a href="#">3 Visure Ipotecarie, accertamento della proprietà e provenienza.....</a>	<a href="#">Pag. 5</a>
<a href="#">4 Visure Catastali.....</a>	<a href="#">Pag.6</a>
<a href="#">5 Identificazione del bene.....</a>	<a href="#">Pag.6</a>
<a href="#">6 Descrizione del bene.....</a>	<a href="#">Pag.7</a>
<a href="#">7 Necessità di aggiornamento del Catasto.....</a>	<a href="#">Pag.8</a>
<a href="#">8 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....</a>	<a href="#">Pag.8</a>
<a href="#">9 Conformità urbanistica ed agibilità.....</a>	<a href="#">Pag.9</a>
<a href="#">10 A.P.E.....</a>	<a href="#">Pag.10</a>



<a href="#">11 Suddivisione in lotti.....</a>	<a href="#">Pag.10</a>
<a href="#">12 Divisibilità.....</a>	<a href="#">Pag.10</a>
<a href="#">13 Occupazione del bene.....</a>	<a href="#">Pag.10</a>
<a href="#">14 Vincoli e provvedimenti di assegnazione.....</a>	<a href="#">Pag.10</a>
<a href="#">15 Vincoli di natura condominiale.....</a>	<a href="#">Pag.11</a>
<a href="#">16 Diritti demaniali.....</a>	<a href="#">Pag.11</a>
<a href="#">17 Determinazione del valore.....</a>	<a href="#">Pag.11</a>

**IL QUESITO** posto è il seguente: L'esperto nominato ex art.568 c.p.c. deve provvedere ex art. 173 bis c.p.c. a:

- 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 (calpestable) 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 precedente, 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;

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 e 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 (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);

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 pagatene 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); Per quanto sopra premesso, visto e considerato, lo scrivente espone quanto segue.

Per quanto sopra premesso, visto e considerato, lo scrivente espone quanto segue.

Risposte ai quesiti:

### **1 Verifica documentazione ex art 567, 2° comma c.p.c**

[torna all'indice](#)

Il sottoscritto ha preso visione e ha esaminato i documenti e atti presenti nel fascicolo della esecuzione immobiliare; sono presenti a), Atto di Pignoramento Immobiliare Repertorio n.2462 del 06/03/25, c) Nota di trascrizione verbale di pignoramento immobili, d) atto di precetto, e) istanza di vendita.

### **2 Certificato di stato civile**

[torna all'indice](#)

L'esecutato risulta di stato libero. È stato acquisito l'atto di provenienza e verificata la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato.

### **3 Visure Ipotecarie – accertamento della proprietà e provenienza**

[torna all'indice](#)

Il bene risulta di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato nato a il  
cod. fisc.

L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutato con il seguente atto:

1°Provenienza Atto compravendita del 29/07/2008 Notaio GRECO GIUSEPPE del 29/7/2008 Repertorio n. 338642 – Trascritto a Prato il 05/08/2008 rep. gen. 10294 – reg. part. 6033 e registrato a Firenze il 4/8/2008 al n. 8437

2° Provenienza Atto di compravendita del 28/6/2000 Notaio La Gamba Antonio rep. 48924 fasc. 2573 registrato a Prato il 13/7/2000 al n. 10576 e trascritto a Prato il 30/6/2000 al 3695 di r.p.

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura si evidenziano i seguenti gravami trascritti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II) alla data del 21/08/2025 e precisamente:



**Iscrizione del 05/08/2008 Registro Generale n. 10295 Registro Particolare n. 2500** - Atto

notarile Notaio Giuseppe Greco di Prato del 29/07/2008 repertorio n. 338643/24428. Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo. Ipoteca € 165.000,00 di cui € 110.000,00 di capitale, durata anni 30. A favore: Unicredit Banca per la Casa S.P.A con sede in Milano via Tortona, 33. C.F. 13263030150

Contro:

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui beni immobili distinti al catasto fabbricati del Comune di Prato nel foglio 23 particella 244 subalterno 2.

**Trascrizione del 29/04/2025 Registro Generale n. 4874 Registro Particolare n. 3455** - Atto

Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili. Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Prato del 06/03/2025 Repertorio n° 659.

A favore: EUDAIMONIA SPV Srl con sede in Milano c.f. 12121450964

Contro:

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui beni immobili distinti al catasto fabbricati del Comune di Prato nel foglio 23 particella 244 subalterno 2.

Costo approssimativo per la cancellazione dei suddetti vincoli € 330,00 circa

**4 Visure Catastali**

[torna all'indice](#)

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale-territorio, catasto dei fabbricati di Prato, l'unità immobiliare in oggetto è identificata con i seguenti dati:(visura del 03/06/2025)

Foglio di mappa 23 particella 244 subalterno 2 categoria A/4 cl.3 vani 4,5 - rendita € 244,03

La suddetta identificazione e classamento derivano da variazione per diversa modifica interna Pratica n.PO030429 del 26/06/2000 La suddetta unità immobiliare è giustamente intestata a

La planimetria catastale risulta conforme e non necessita di sostituzione

**5 Identificazione del bene e dei diritti**

[torna all'indice](#)

I dati identificativi del bene quale indirizzo, piano, dati catastali e confini sono conformi con quelli indicati nel Pignoramento.



## **6 Descrizione del bene**

[torna all'indice](#)

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione fa parte di un fabbricato tipo terratetto suddiviso in 2 appartamenti posto in Comune di Prato, Via, Delfini 3. L'accesso è da ingresso a comune con l'altra unità del piano terra, e tramite scala interna si raggiunge l'appartamento oggetto di perizia che si sviluppa su tutto il piano primo e con soffitta al piano sottotetto e più precisamente è formato da :piccolo disimpegno da cui si accede ad ampia zona giorno con angolo cottura ,sempre dal piccolo disimpegno si accede anche alla camera a cui è collegato un altro piccolo vano da cui ,tramite scala a chiamata si accede al piano sottotetto utilizzato come soffitta /deposito, sono presenti inoltre:

locale W.C posto adiacente alla cucina e piccolo terrazzo tergale.

La zona ove ricade l'immobile è semicentrale, a prevalenza residenziale, dotata di tutti i servizi e ben collegata con le principali vie di comunicazione urbane.

L' unità immobiliare in questione ha le seguenti caratteristiche e rifiniture:

La costruzione risale agli anni 50 del 900 ed ha pareti portanti in muratura le interne ed in pietrame misto le esterne, la copertura ha struttura in legno

Le condizioni di manutenzione sono mediocri.

Si nota che l'appartamento fu rinnovato negli anni 90 Sono presenti pavimentazione in piastrelle di gres. Il wc ha il rivestimento in ceramica

Il portone principale di accesso è di tipo blindato Gli altri infissi esterni sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento alimentato a gas metano sono inoltre presenti impianto di climatizzazione con unità motori esterni e split a parete.

L'impianto elettrico è stato modificato negli anni 90 ed è del tipo sottotraccia .

Per tali impianti non sono presenti il certificato di conformità o dichiarazione di rispondenza resa ai sensi del D.M. n°37/2008.

### **Tabella delle superfici**

<b>Locale</b>	<b>altezza</b>	<b>Superficie utile</b>
---------------	----------------	-------------------------



1 disimpegno	mt. 3,45	mq. 1,40
2 – soggiorno / cucina	mt. 3,45	mq. 19,93
3 – camera	mt. 3,45	mq. 14,92
4 – vano annesso	mt. 3,45	mq. 4,90
5 – bagno w.c.	mt. 2,55	mq. 3,70
6 – terrazzo tergale	mt. 3,45	mq. 1,35
7 – soffitta (sottotetto)	mt.	mq. 49,50

**Tot. Sup. calpestabile abitazione mq. 44,85**

**Tot. Sup. terrazzo tergale mq. 1,35**

**Tot. Sup. sottotetto soffitta mq. 49,50**

Tabella superficie convenzionale				
Destinazione	Piano	Sup. lorda (Mq)	Coeff. riduzione	Sup. conv.
ABITAZIONE	1°	44,85	1,00	44,85
Sottotetto	2°	49,50	0,30	14,85
Terrazzo	1°	1,35	0,35	0,47
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>			MQ	<b>60,17</b>

Confini:

Prop. , Via Delfini S.S.A

### **7 Aggiornamento Catastale**

[torna all'indice](#)

L'immobile non necessita di variazione catastale.

### **8 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**



Nel Piano Operativo approvato con Deliberazione del C.C. n. 17 del 14/03/2019 e prorogato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 24/10/2024 l'immobile ricade in zona omogenea B ai sensi del D.M. 1444 del 2/4/68.

Paesaggi urbani: TSL.1 -

Tipo di intervento E3 – Interventi sul patrimonio di valore storico-testimoniale - disciplinato dall' Art. 144 delle Norme Tecniche di Attuazione- Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi "E3" - 3° grado di tutela:

<<1. Sugli immobili o complessi immobiliari di cui alla categoria E3, e con le indicazioni e limitazioni di cui ai successivi commi, sono consentiti i seguenti interventi:

MO Manutenzione Ordinaria;

MS Manutenzione Straordinaria;

RRC Restauro e Risanamento Conservativo;

RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa.>>

### **9 Conformità urbanistica e commerciabilità**

[torna all'indice](#)

Il fabbricato di cui è posto l'appartamento in oggetto è di costruzione molto vecchia sicuramente ante 01/09/1967

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia relativa a sanatoria ai sensi dell'art. 31 L.47/85 ( condono edilizio) Prot. n. 69899 del 20/09/86 rilasciata 29/08/1997 e ritirata il 20/12/1999;
- Denuncia Inizio Attività Edilizia P.G. n. 35668 del 22/05/2000 (P.E. 147-2000) per modifiche interne; con fine lavori e conformità inviate il 11/07/2008 p.g. 97214

L'unità immobiliare è sprovvista del certificato di agibilità.

Dal confronto degli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi sopradescritti con l'attuale stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità:

- Lieve differenza nel bagno W.C. con la creazione di unico vano senza la divisione tra antibagno e w.c.
- Per regolarizzare tali difformità è necessario prevedere:



- Alla realizzazione di una nuova divisione tra antibagno e W.C. in quanto il bagno è adiacente alla cucina

-;Le spese da sostenere per i ripristini ammontano a circa € 4.000,00 per il ripristino come da l'ultimo titolo amministrativo

Alla data odierna e nello stato attuale in cui si trova l'immobile, non sussistono vincoli o impedimenti tali da rendere l'immobile non commerciabile ai sensi degli artt. 32 e 33 legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

### **10 A.P.E**

[torna all'indice](#)

Dalla consultazione dell'archivio online delle pratiche edilizie del Comune di Prato non risulta nessun depositato di Attestato di Prestazione Energetica nel contratto di locazione si dichiara che è presente un Attestato redatto dal Geom Stefano Raguzzi del 29/12/2017

### **11 Suddivisione in lotti**

[torna all'indice](#)

Il bene non è possibile venderlo in lotti separati

### **12 Divisibilità**

[torna all'indice](#)

L'immobile è di piena ed unica proprietà del soggetto esecutato ed è pignorato per l'intera quota.

### **13 Occupazione del bene**

[torna all'indice](#)

Al momento del sopralluogo L'appartamento risulta occupato con contratto d'affitto agevolato al sig. che lo occupa con il proprio nucleo familiare

Il contratto è del 01/01/2018 registrato a Prato anno 2018 serie 3t n° 211 ed essendo agevolato è un 3+2 ed un canone di 530,00 Euro mensili e di Eur. 6.360,00 annue, prossima scadenza il 31/12/2026

### **14 Vincoli e provvedimenti di assegnazione**

[torna all'indice](#)

Il sottoscritto non ha individuato l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

Il costo per la regolarizzazione urbanistica è quantificato in circa € 4.000,00 per il ripristino come da l'ultimo titolo amministrativo. Tale importo viene detratto nella stima di seguito.

### **15 Vincoli di natura condominiale**

[torna all'indice](#)



Si tratta di terratetto diviso in due appartamenti non risulta costituito il condominio

## **16 Diritti demaniali**

[torna all'indice](#)

Il sottoscritto non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici

## **17 Determinazione del valore**

[torna all'indice](#)

Il metodo adottato nella redazione della presente stima è quello comparativo. Tale metodo consiste nel rapportare beni immobili aventi caratteristiche simili a quelli sopradescritti, di cui si conoscono i prezzi di recenti compravendite, a quelli in oggetto, il tutto al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Più precisamente il parametro di comparazione è il prezzo in Euro al mq.

Il sottoscritto ha preventivamente eseguito un'indagine al fine di individuare il grado di commerciabilità del bene attraverso l'analisi dell'andamento del numero di compravendite avvenute recentemente avente per oggetto immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Tale indagine è avvenuta presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, enti e soggetti operanti nel mercato delle vendite ad uso residenziale.

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter applicare il prezzo di € 1.800,00 al mq. Superficie commerciale: mq 61 (per arrotondamento).

Pertanto il più probabile valore delle unità immobiliari in regime di libero mercato e dunque libera contrattazione può ritenersi in: mq. 61 x € 1.800,00 mq = € 109.800,00

Il sottoscritto C.T.U., ritiene opportuno apportare le seguenti modifiche:

riduzione del 2 % del valore causa l'assenza della garanzia per vizi del bene.

Inoltre ritiene opportuno apportare le seguenti decurtazioni:

- € 3.000,00 per la modifica del servizio igienico con il ripristino dell'antibagno Il sottoscritto C.T.U.

ritiene pertanto il VALORE della piena proprietà del bene sopradescritto **€ 105.000,00**

**(centocinquemila/00) per arrotondamento.**

## NOTE

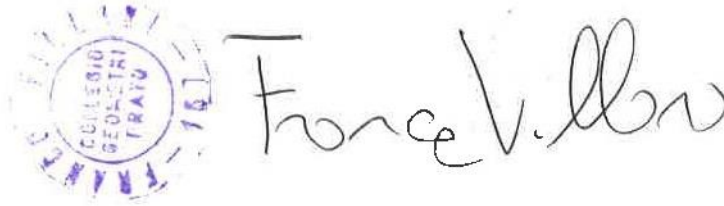
I beni immobili descritti nella presente relazione, sono stati stimati alla data odierna nello stato di fatto che è stato possibile rilevare al momento del sopralluogo, con tutte le servitù attive e passive.



Prato li, 21/08/2025

In fede

Geom. VILLANI Franco

A circular professional stamp in purple ink on the left, containing the text "COLLEGIO GEOMETRI TRAPANI". To its right is a handwritten signature in black ink that reads "Franco Villani".

Allegati:- Lettera inizio operazioni peritali e ricevute delle raccomandate e PEC;

- Verbale sopralluogo;
- Documentazione fotografica interna ed esterna dello stato attuale dei luoghi;
- Estratto di mappa, planimetria catastale, visura catastale, elaborato planimetrico;
- Atti autorizzativi comunali;
- Atti di provenienza;
- Interrogazione dell'Agenzia delle Entrate relativa al contratto di locazione;



Geom. Franco Villani

Via Evaristo Gherardi,36 –59100 Prato tel 0574 468672 – 335 5241311- email:

franco.villani62@gmail.com

---

Spett.le

Via Valtellina 15/17 Milano  
Pec:Eudaimoniaspv.ri@actaliscertymail.it

Spett.le

Avv. Crivellari Francesca  
Viale della Tecnica 177 Roma  
Pec:francescacrivellarilegaladvisors.it  
Pec. francescacrivellari@ordineavvocatiroma.org

Sig.

Spett.le

IS.VE.G. Prato  
prato@pec.isveg.it

**Oggetto: Tribunale di Prato. Esecuzione Immobiliare n° 19/2025**

Il sottoscritto Geom. Franco Villani con studio in Prato via E.Gherardi, 36 in qualità di Consulente Tecnico del Tribunale di Prato, nominato dal Giudice delle Esecuzioni, Dott Enrico Capanna in data 27/0525 nell'Esecuzione Immobiliare Ruolo Generale Esecuzioni n°19/25promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ al fine di valutare gli immobili oggetto della suddetta procedura, Vi comunica che:

il giorno **Mercoledì 10 LUGLIO 2025 ORE 9,45** procederà all'inizio delle operazioni peritali e sopralluogo presso gli immobili in via Delfini 3 Prato .

Cordiali saluti

Prato li, 25/06/2025

**Geom. Franco Villani**



Serial ID : ago-21-2025 14:46:47 44C21836.00CC728C.AB17ECCC.6E9F9675.posta-certificata@legalmail.it

**Data:** 26 giugno 2025, 09:16:00  
**Da:** franco.villani@geopec.it <franco.villani@geopec.it>  
**A:** prato <prato@pec.isveg.it>  
francescacrivellari@ordineavvocatiroma.org

**Oggetto:** esecuzione n°19/2025 tribunale di Prato comunicazione inizio operazioni peritale

**Allegato:** primo accesso.pdf (52.1 KB)

Buongiorno

In alleagto comunicazione della data del sopralluogo presso l'immobile  
oggetto dell'esecuzione  
saluti

--

-----



**Da:** "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>  
**Inviato:** giovedì 26 giugno 2025 09:16  
**A:** franco.villani@geopec.it  
**Oggetto:** ACCETTAZIONE: esecuzione n°19/2025 tribunale di Prato  
comunicazione inizio operazioni peritale  
**Allegati:** daticert.xml, smime.p7s

## Ricevuta di accettazione

Il giorno 26/06/2025 alle ore 09:16:01 (+0200) il messaggio  
"esecuzione n°19/2025 tribunale di Prato comunicazione inizio operazioni  
peritale" proveniente da "franco.villani@geopec.it"  
ed indirizzato a:

prato@pec.isveg.it ("posta certificata")  
francescacrivellari@ordineavvocatiroma.org ("posta certificata")  
è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio:  
44C21836.00CC728C.AB17ECCC.6E9F9675.posta-certificata@legalmail.it

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente.  
La preghiamo di conservarla come attestato dell'invio del messaggio

---

## Acceptance receipt

On 26/06/2025 at 09:16:01 (+0200) the message  
"esecuzione n°19/2025 tribunale di Prato comunicazione inizio operazioni  
peritale" sent by "franco.villani@geopec.it"  
and addressed to:

prato@pec.isveg.it ("posta certificata")  
francescacrivellari@ordineavvocatiroma.org ("posta certificata")  
was accepted by the certified email system.

Message ID: 44C21836.00CC728C.AB17ECCC.6E9F9675.posta-  
certificata@legalmail.it

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed.  
Please keep it as a certificate of delivery of the message.



# Posteitaliane

## RICEVUTA DI ACCETTAZIONE

Per monitorare la tua spedizione utilizza il **Codice** su [poste.it](https://poste.it), **APP** o tramite **call center**.

NON RIMUOVERE L'ETICHETTA

NON RIMUOVERE L'ETICHETTA

**MODULO INVIO RACCOMANDATA** Codice 20105944034-2

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

### DESTINATARIO

### AREA PER LA VIDIMAZIONE

Fraz. 25339 Sez. 04 Operaz. 120  
Causale: R 26/06/2025 11:10  
Peso gr.: 11  
Tariffa € 7.05 Affr. € 7.05  
Serv. Agg.: AR  
Cod. R: 201059440342

TEL.\* \_\_\_\_\_ E-MAIL\* \_\_\_\_\_

**MITTENTE**

SEGN FRANCO VILLANI  
NOME, COGNOME O RAGIONE SOCIALE

INDIRIZZO  
VIA SHERMAN 30 N. CIVICO \_\_\_\_\_  
151100 LOCALITA' PIANO PROV. \_\_\_\_\_

TEL.\* \_\_\_\_\_ E-MAIL\* \_\_\_\_\_

**SERVIZI ACCESSORI**

Avviso di Ricevimento  
 Contrassegno/importo da Incassare € \_\_\_\_\_ in cifre \_\_\_\_\_ in lettere \_\_\_\_\_

Modalità di rimessa (barrare in caso di contrassegno):  C/C Postale  Vaglia

\* il dato è facoltativo

Mod 22R - Mod.04000F - Ed.12/19 - EP1818B/EP1825A - St. [1A69 - 1A35]



TRIBUNALE DI PRATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° 19/2025.

IN DATA ODIERNA IL SOTTOSCRITTO  
GEOM. VILLANI FRANCO IN QUALITÀ  
DI ESPERTO VALUTATORE NELLA ESECU-  
ZIONE 19/2025 PROCEDEVA AL  
SOPRALLUOGO ALL'ABITAZIONE  
UBICATA IN PRATO VIA DELFINI  
N.C.3. È PRESENTE OLTRE AL  
SOTTOSCRITTO IL COLLABORATORE  
GEOM. MAURIZIO D'AMELIO, IL SIG.  
IN QUALITÀ DI TITO-  
LARE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE,  
CONDUTTORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE,  
IDENTIFICATO CON

IL SIG. \_\_\_\_\_ O DICHIARA  
DI OCCUPARE L'IMMOBILE INSIEME  
AL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE  
ANAGRAFICO. IL SOTTOSCRITTO PROCEDE  
AL SOPRALLUOGO, RILIEVO E DOCU-  
MENTAZIONE FOTOGRAFICA, IL TUTTO  
TERMINA ALLE ORE 13,15.  
PRATO LI 23-7-25.

Franco Villani  
D'Amelio



Tribunale di Prato – Esecuzione Immobiliare n. 19-2025- Perito Geom. Franco Villani

Lotto unico - immobile in Prato via Delfini, 3 piano primo.



**VIA DELFINI**



Tribunale di Prato – Esecuzione Immobiliare n. 19-2025- Perito Geom. Franco Villani

Lotto unico - immobile in Prato via Delfini, 3 piano primo.

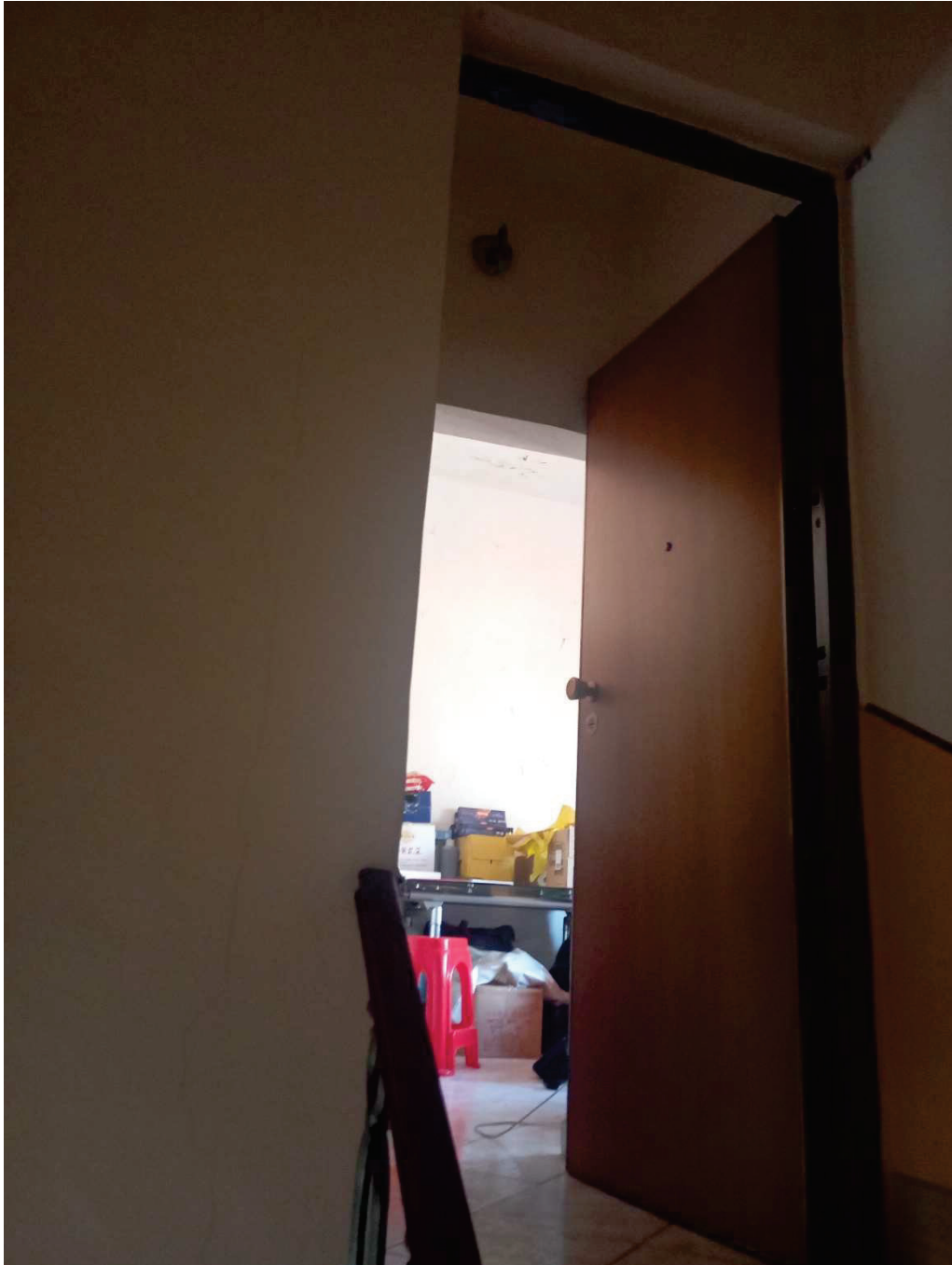


**VIA DELFINI**



Tribunale di Prato – Esecuzione Immobiliare n. 19-2025- Perito Geom. Franco Villani

Lotto unico - immobile in Prato via Delfini, 3 piano primo.



**INGRESSO**



Tribunale di Prato – Esecuzione Immobiliare n. 19-2025- Perito Geom. Franco Villani

Lotto unico - immobile in Prato via Delfini, 3 piano primo.



**CAMERA**



Tribunale di Prato – Esecuzione Immobiliare n. 19-2025- Perito Geom. Franco Villani

Lotto unico - immobile in Prato via Delfini, 3 piano primo.



**CUCINA**



Lotto unico - immobile in Prato via Delfini, 3 piano primo.



**TERRAZZO**



Tribunale di Prato – Esecuzione Immobiliare n. 19-2025- Perito Geom. Franco Villani

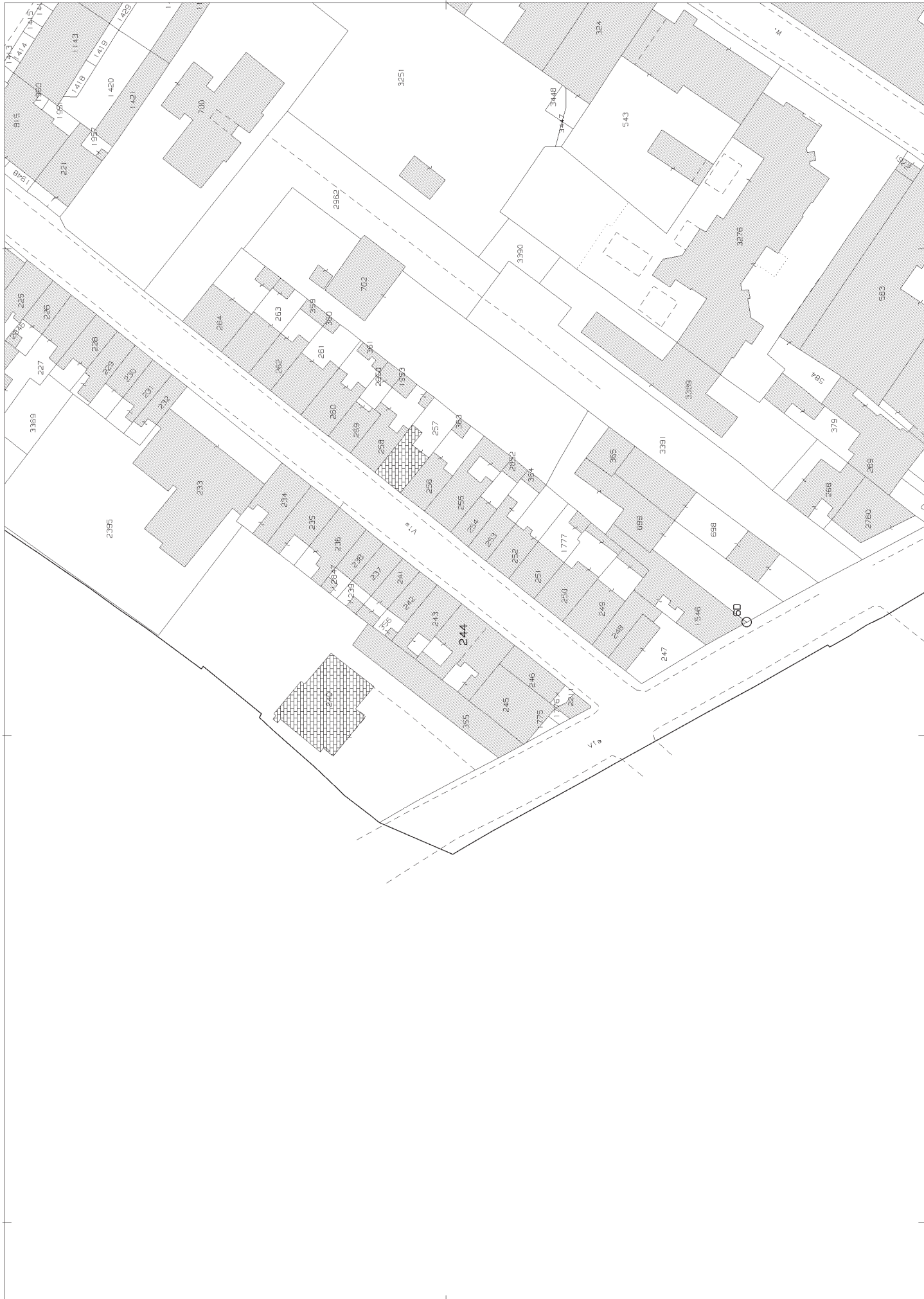
Lotto unico - immobile in Prato via Delfini, 3 piano primo.



**ACCESSO SOTTOTETTO**



N=63600



Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T53578/2025

Comune: (P0) PRATO  
Foglio: 23 A11 D  
1 Particella: 244

E=-19700

Firmato Da: FRANCO VILLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60c183057f97c2535019726223bea65



MODULARIO  
a r.r. n. 487



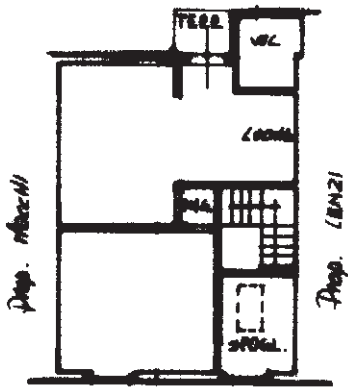
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **ENI** (CEU)

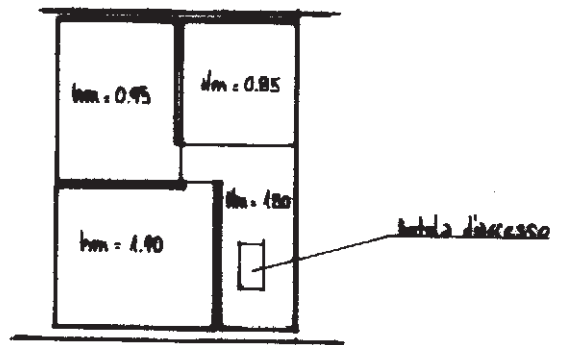
LIRE  
**200**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PRATO** via **DELFINI** civ. **3**

**PIANTA PIANO PRIMO**  
H. ml 3.15



**PIANTA PIANO SOFFITTA**



VIA DELFINI

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

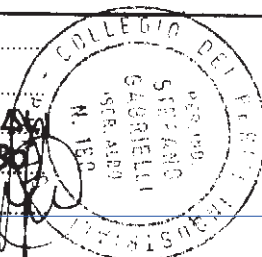
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **PERITO EDILE**  
(Titolo, cognome e nome)  
**GABRIELLI STEFANO**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti  
**Identificativi catastali**  
F. **23**  
Data presentazione: 26/06/2000 - Data: 04/06/2025 - n. T99899 - Richiedente: VLLFNC62H21G999P  
Totale schede: **244** - Foglio **2** - Form. di acquisizione: A4 (210x297)

Iscritto all'albo dei **PERITI INDUSTRIALI**  
della provincia di **PRATO**  
data **19.06.2000** Firma *[Signature]*



Catasto Edilizio Urbano - Sezione di Prato - Subalterno 2 -> Foglio 23 - Particella 244 - Subalterno 2 -> ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60c18305797c2535019726223bea65



Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **21/08/2025**



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/08/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **PRATO (G999) (PO)**

Foglio **23** Particella **244** Subalterno **2**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 244,03**

Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**

**Indirizzo:** VIA GUSTAVO DELFINI n. 3 Piano 1 - 2

**Dati di superficie:** Totale: **86 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **86 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE del 14/09/2012 Pratica n. PO0077131 in atti dal 14/09/2012  
CORREZIONE PIANO (ATTIVITA' A2) (n. 6875.1/2012)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

**> Dati identificativi**

Comune di **PRATO (G999) (PO)**

Foglio **23** Particella **244** Subalterno **2**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **PRATO (G999) (PO)**

Foglio **23** Particella **244**

**> Indirizzo**

VIA GUSTAVO DELFINI n. 3 Piano 1 - 2

VARIAZIONE del 14/09/2012 Pratica n. PO0077131 in  
atti dal 14/09/2012 CORREZIONE PIANO (ATTIVITA'  
A2) (n. 6875.1/2012)



> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 244,03**  
Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE del 14/09/2012 Pratica n. PO0077131 in atti dal 14/09/2012 CORREZIONE PIANO (ATTIVITA' A2) (n. 6875.1/2012)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **86 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **86 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/06/2000, prot. n. 30429

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. Atto del 29/07/2008 Pubblico ufficiale GRECO GIUSEPPE Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 338642 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6033.1/2008 Reparto PI di PRATO in atti dal 05/08/2008

*Visura telematica*

*Legenda*

a) *A/4: Abitazioni di tipo popolare*  
b) *Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"*  
- cfr. *Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*





# ARCHIVIO GENERALE

copla per:  Comune  dichiarante

COMUNE di PRATO  
Provincia di Prato 1447/2000

SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

Nuova D.I.A.E.   
Variante a D.I.A.E.   
D.I.A.E. per opere in corso

PRATICA EDILIZIA n° <b>1447/00</b>	COMUNE DI PRATO	
	PROT GEN N° <b>035668</b>	<b>22 MAG. 2000</b>
SERVIZIO CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE		(spazio riservato all'ufficio)

Al Signor Sindaco del Comune di PRATO

## DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 2 comma 2 lettera "b" L.R. 52 /99

Il sottoscritto ..... )

nat a ..... )

Via/Piazza DELFINI ..... n° 3 ..... , c.a.p. 59100

Tel. ....

La sottoscritta ..... )

nat a ..... )

Via/Piazza DELFINI ..... n° 3 ..... , c.a.p. 59100

Tel. ....

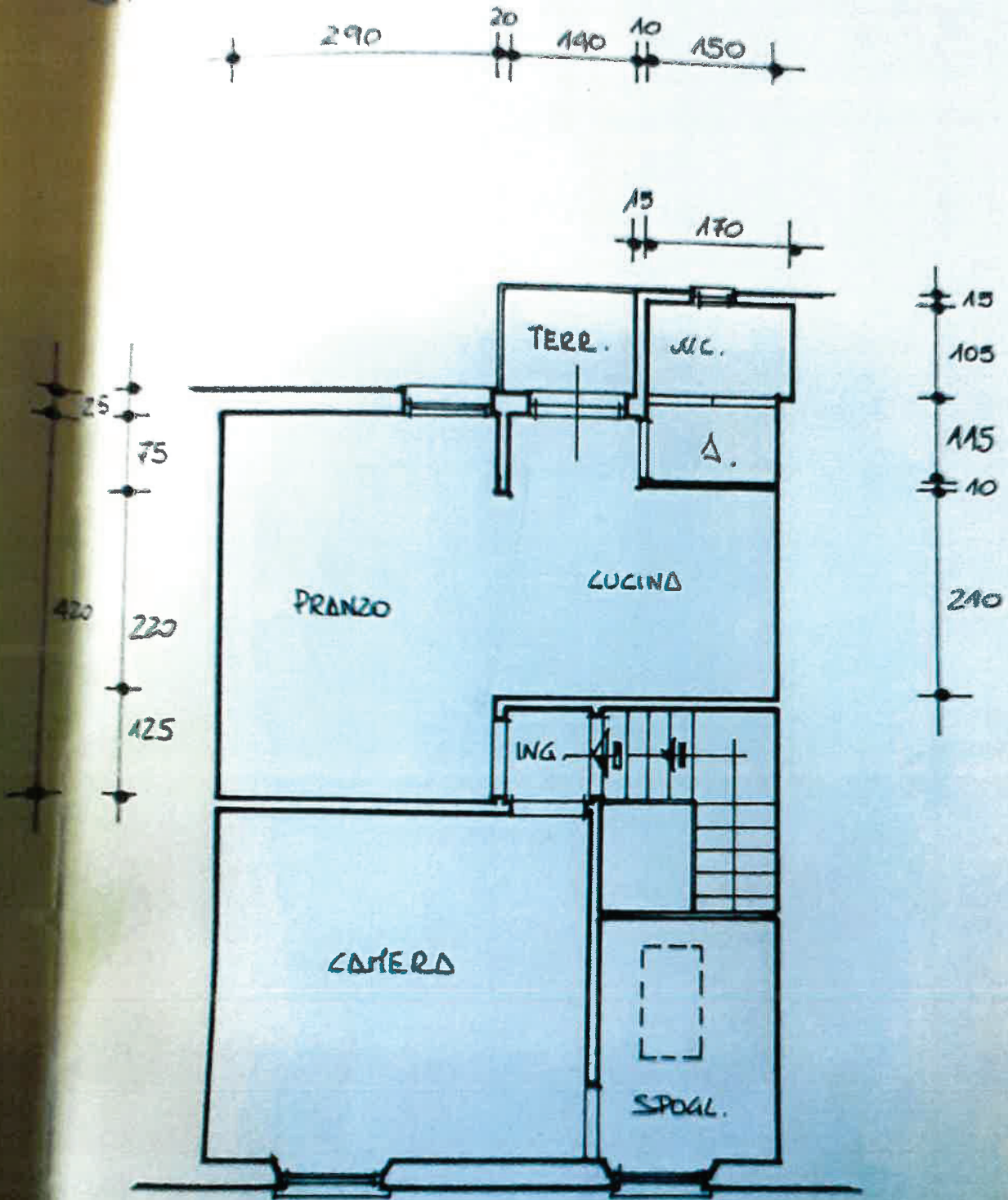
sottoscritt ..... (C.F. ....)

nat a ..... il ..... e residente in (l) .....

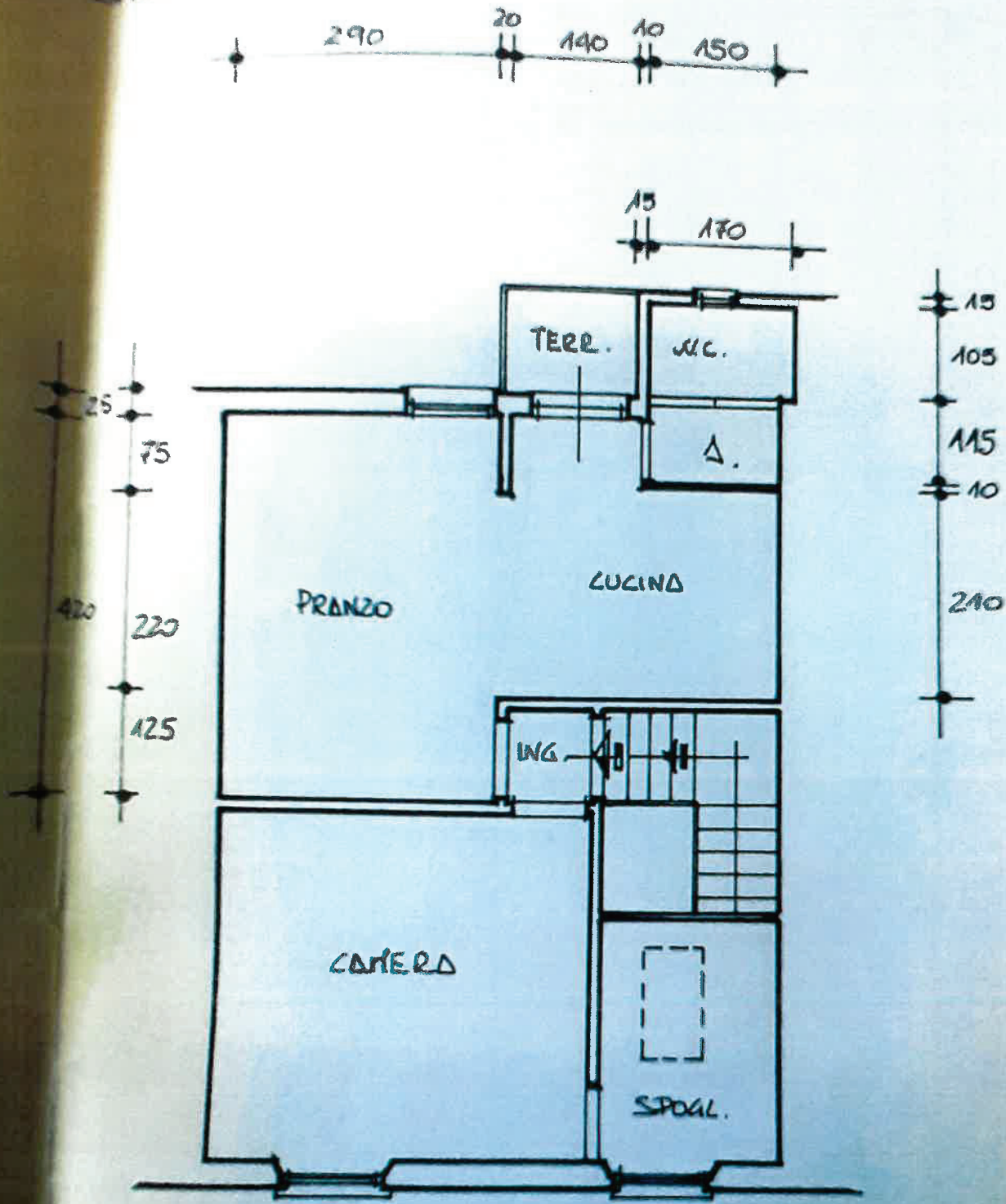
Via/Piazza ..... n° ..... , c.a.p. ....

Tel. ....

# STATO MODIFICATO



# STATO MODIFICATO



**Ispezione telematica - Titolo cartaceo**

Codice invio 228532469 del 11/09/2025

Richiedente: DMLMRZ

Nota di trascrizione

Registro generale n. -

Registro particolare n. 6033

Data di presentazione 05/08/2008

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.

Il presente documento non costituisce copia conforme.



GE

Dott. GIUSEPPE GRECO  
NOTAIO  
Via Pier Capponi, 42 - Tel. 055-577845  
50132 FIRENZE

REPERTORIO N. 338.642 RACCOLTA N. 24.427

**COMPRAVENDITA**

Repubblica Italiana

L'anno duemilaotto, il giorno ventinove del mese di luglio.

(29/07/2008)

In Prato, via Lepanto n. 9, nei locali della Unicredit Banca per la Casa S.p.a.

Davanti a me Dottor GIUSEPPE GRECO, Notaio in Firenze, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, sono comparsi:

QUALE PARTE VENDITRICE

entrambi residenti in Prato, via Delfini n. 3.

QUALE PARTE ACQUIRENTE

Io Notaio sono certo della identità personale dei comparenti i quali, previa rinuncia di comune accordo fra di loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, con il presente atto

convengono e stipulano quanto segue  
**NEGOZIO ED OGGETTO**

ognuno per i propri diritti pari alla quota indivisa di 1/2 ciascuno e solidalmente per l'intero

**VENDONO E TRASFERISCONO**

al signor \_\_\_\_\_, il quale accetta ed acquista, la piena proprietà della seguente unità immobiliare costituente porzione del fabbricato condominiale sito in Comune di Prato, via Delfini n. 3 e precisamente:

- appartamento per civile abitazione posto al piano primo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, servizio, camera, spogliatoio e terrazza, con annessa soffitta al piano superiore, accessibile direttamente dall'appartamento attraverso botola con scala retrattile.

Confini: detta via, vano scala condominiale, proprietà Del Principe e Bandini e/o aventi causa, salvo se altri.

Al Catasto Fabbricati di detto Comune la consistenza immobiliare descritta risulta rappresentata nel foglio di mappa 23, particella 244, subalterno 2, categoria A/4, classe 3, vani 4,5 e rendita catastale Euro 244,03.

**PROVENIENZA**

Quanto forma oggetto del presente atto è pervenuto alla parte venditrice per atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonio La Gamba in data 28 giugno 2000 con i nn. 48.924/2.573 di Rep./Racc. (registrato a Prato il 13 luglio 2000 al n. 10576

ATTO REG.TO A  
FIRENZE

LG-8.08

AL N. 8637

SERIE JT

- 5 AGO. 2008

6033



ed ivi trascritto il 30 giugno 2000 al n. 3695 di R.P.).

#### DICHIARAZIONI URBANISTICHE

In conformità alle disposizioni di cui alle Leggi 47/85 e 724/94 ed ai sensi degli articoli 46 e seguenti del D.P.R. 445/2000, la parte venditrice, consapevole delle conseguenze civili e penali in caso di dichiarazioni false e/o mendaci, dichiara sotto la propria responsabilità:

- che l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967;
- che per la suddetta unità immobiliare, ai sensi dell'art. 35 della citata Legge n. 47/1985, è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 29 agosto 1997 e ritirata il 9 luglio 2008, in esito ad istanza protocollo n. 69899 (n. d'ordine 23257) del 29 settembre 1986;
- che per la predetta unità immobiliare è stata inoltrata alla competente Autorità Comunale, ai sensi della L.R.T. n. 52/'99, Denuncia di Inizio di Attività Edilizia ivi protocollata in data 22 maggio 2000 con il n. 35668 (P.E. 1447/00).

La parte venditrice si impegna a presentare l'attestazione di fine lavori a propria cura e spese entro il 30/10/2008.

La parte venditrice garantisce che quanto compravenduto non ha subito altre modifiche o variazioni tali da richiedere l'applicazione delle citate leggi n°47/85 e n°724/94 ed è, pertanto, pienamente conforme alle prescrizioni urbanistiche.

#### CORRISPETTIVO E MEDIAZIONE IMMOBILIARE

Ai sensi degli articoli 46 e seguenti del citato D.P.R. 445/2000, consapevoli delle conseguenze civili e penali in caso di dichiarazioni false e/o mendaci, le parti contraenti dichiarano:

1) che il corrispettivo della presente compravendita è stato concordato, a corpo, in Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00) regolati come segue:

Euro 59.836,61 già versati prima e fuori del presente atto dalla parte acquirente alla parte venditrice, mediante:

- Euro 5.000,00 mediante assegno bancario n. 0337086942-10 tratto su Banca CR Firenze S.p.a.;
- Euro 50.000,00 con Assegno Circolare tratto UNICREDIT BANCA SPA N. D-7.005.408.430 07 e E. 4.836,61 con Assegno Circolare tratto UNICREDIT BANCA SPA N. B-7.005.129.598 12;
- Euro 75.163,39 pagati tramite recesso di mutuo ipotecario in corso di perfezionamento subito dopo il presente atto con l'Unicredit Banca per la casa S.p.a.

La effettiva erogazione materiale del mutuo avrà valenza di ampia e liberatoria quietanza di saldo fra le parti e la parte venditrice espressamente rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni personale responsabilità in merito.

2) che per la stipula del seguente contratto la parte acquirente non si è avvalsa dell'opera di alcuna agenzia immobilia-

Dott. GIUSEPPE GRECO  
NOTAIO  
Via Pier Capponi, 42 - Tel. 055-577845  
50132 FIRENZE

re, mentre la parte venditrice si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare

Importo:

Importo Euro 3.600,00, compresa IVA, pagati in contanti.

#### GARANZIE

La parte venditrice dichiara che il bene trasferito è stato fino ad oggi nella sua piena, esclusiva e legittima proprietà e viene trasferito libero da vincoli, ipoteche o altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione, privilegi e pendenze fiscali o condominiali, ovvero diritti reali o personali di terzi che possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità; il tutto ad eccezione di:

- Ipoteca volontaria a favore della "CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A." iscritta in data 30 giugno 2000 al n. 1779 di R.P., il cui debito residuo sarà estinto mediante parte del retratto del mutuo che la parte acquirente stipulerà immediatamente dopo la sottoscrizione del presente atto e l'iscrizione stessa verrà cancellata nei tempi tecnici occorrenti, con le modalità previste dal D.L. n. 7 del 31/1/2007 convertito con modifiche in L. n. 40 del 2/4/2007.

La parte venditrice presta infine le più ampie garanzie per tutti i casi di evizione e molestia anche parziale, obbligandosi a tenere indenne la parte acquirente da qualsiasi diritto o pretesa di terzi.

La parte venditrice è dispensata dal consegnare la certificazione ipotecaria e catastale ventennale relativa a quanto forma oggetto del presente atto.

#### EFFETTI GIURIDICI

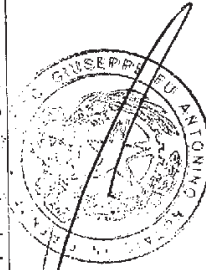
Quanto compravenduto viene trasferito alla parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto inerente ed accessorio, con tutte le accessioni e pertinenze, con le servitù attive esistenti e con quelle passive apparenti e non apparenti e con i proporzionali diritti sulle parti comuni.

#### IMMISSIONE IN POSSESSO E CONSEGNA

L'immissione della parte acquirente nel possesso giuridico del bene ha decorrenza da oggi, con la contestuale consegna dello stesso libero da persone e cose.

#### STATO CIVILE

Ai fini della trascrizione del presente atto, ai sensi dell'articolo 2659 del Codice Civile, i componenti dichiarano: i signori \_\_\_\_\_ di essere coniugati in regime di separazione dei beni e legalmente separati; il signor \_\_\_\_\_ di essere di stato civile libero. I componenti dichiarano che tra loro non intercorre rapporto



di parentela in linea retta.

**SPESE E DICHIARAZIONI FISCALI**

Le spese del presente atto e conseguenti tutte sono a carico della parte acquirente che se le assume. La parte acquirente, ai sensi dell'art.1 comma 497 della Legge n.266 del 23/12/2005, in deroga alla disciplina di cui all'art.43 del T.U. delle disposizioni in materia di Imposta di Registro di cui al D.P.R. n.131/1986 e successive modificazioni, richiede espressamente a me Notaio l'applicazione delle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale sul valore, determinato ai sensi dell'art.52, commi 4 e 5, del sopra citato T.U. n. 131/1986, di complessivi Euro 28.200,00 indipendentemente dal corrispettivo pattuito e, tal fine, entrambe le parti contraenti dichiarano che la presente cessione è posta in essere fra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

La parte acquirente chiede di usufruire delle agevolazioni fiscali previste dal D.L. n.155 del 22/5/1993 e successiva Legge di conversione n.243 del 19 Luglio 1993, come modificata dalla Legge n.549/95 e dalla vigente normativa - con particolare riferimento alle modifiche apportate dalla Legge n.488 del 23/12/1999 e dalla Legge n.388 del 23/12/2000 - per l'acquisto della prima casa ed, a tal fine, dichiara sotto la propria personale responsabilità ed a pena di decadenza:

- che il bene oggetto del presente acquisto è ubicato nel Comune di Prato;
- di essere residente nel predetto Comune di Prato;
- di non essere titolare esclusiva, o in comunione con il proprio coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di civile abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile oggetto del presente acquisto;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal di lui coniuge con le agevolazioni di cui all'art.3, comma 131 della citata Legge n.549/95, ovvero di cui all'art.1 della Legge n.168/82, all'art.2 del D.L. n.12/85, convertito con modificazioni dalla Legge n.118/85, all'art.3, comma 2 della Legge n.415/91, all'art.5, commi 2 e 3 dei D.L. n.14/92, n.237/92, n.293/92, all'art.2, commi 2 e 3 del D.L. n.348/92, all'art.1, commi 2 e 3 del D.L.n.388/92, all'art.1, commi 2 e 3 del D.L.n.455/92, all'art.1, comma 2 del D.L. n.16/93, convertito con modificazioni dalla Legge n.75/93, all'art.16 del D.L.n.155/93, convertito con modificazioni dalla Legge n.243/93;
- di aver già usufruito delle agevolazioni fiscali richieste, giusto atto ricevuto dal Notaio Emilio Bonaca Bonazzi in data 2 ottobre 2002 con i nn. 160.712/5.224 di Rep./Racc. (regi-



strato a Prato il 10 ottobre 2002 al n. 35), ma di aver già provveduto ad alienare il bene oggetto di dette agevolazioni con atto ricevuto dal Notaio Mario Muscariello in data 21 luglio 2008 con i nn. 9.836/4.127 di Rep./Racc. (registrato a Prato il 28 luglio 2008 al n. 10698) e di effettuare il presente acquisto entro il termine di un anno da detta alienazione;

di voler usufruire, ricorrendo tutte le condizioni richieste del credito d'imposta di cui all'art.7, commi 1 e 2 della legge di accompagnamento alla Finanziaria 1999, n. 488 del 23 dicembre 1998, portando in diminuzione dall'imposta di registro dovuta in questa sede l'IVA pari ad Euro 1.680,00 corrisposta in relazione al precedente acquisto di cui al citato atto di compravendita ricevuto dal Notaio Emilio Bonaca Bonazzi in data 2 ottobre 2002 con i nn. 160.712/5.224 di Rep./Racc.;

- che l'unità immobiliare in oggetto non possiede le caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici pubblicato nel G.U. n. 218 del 27/8/1969.

Atto scritto su tre fogli per facciate dieci che ho letto ai comparenti i quali lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore 16,00.

Firmato in originale:

DOTT. GIUSEPPE GRECO NOTAIO

Il precedente documento composto di *cinque* facciate è copia conforme al suo *originale* unito delle prescritte firme da me Dott. GIUSEPPE GRECO Notaio in Firenze rilasciata per uso *IPOTECHE*  
Firenze. **31 LUG. 2008**



**Posteitaliane**

**RICEVUTA DI ACCETTAZIONE**

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

NON RIMUOVERE L'ETICHETTA

NON RIMUOVERE L'ETICHETTA

**MODULO INVIO RACCOMANDATA** **Codice** 20102614900-8

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

**DESTINATARIO**

**AREA PER LA VIDIMAZIONE**

Fraz. 25339 Sez. 04 Operaz. 19  
Causale: R 25/08/2025 00.41  
Peso gr.: 92  
Tariffa € 9.40 Affr. € 3.40  
Serv. Post. AR  
Cod. R: 201026149000

N. CIVICO  
PROV.

TEL. \* E-MAIL \*

**MITTENTE**

SEBASTIANO VILUCCI  
VIA S. GIUSEPPE 36  
59100 LOCALITÀ  
TEL. \* 335 520331 E-MAIL \*  
N. CIVICO PROV.

**SERVIZI ACCESSORI**

Avviso di Ricevimento  
 Contrassegno/importo da incassare € \_\_\_\_\_ in cifre \_\_\_\_\_ in lettere  
Modalità di rimessa (barrare in caso di contrassegno):  C/C Postale  Vaglia

\* il dato è facoltativo

Mod 22R - Mod 04000F - Ed 12/19 - EP1816B/EP1825A - St. [ 1 ]

**Da:** "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>  
**Inviato:** giovedì 21 agosto 2025 17:34  
**A:** franco.villani@geopec.it  
**Oggetto:** CONSEGNA: Trasmissione perizia tribunale di Pratoesecuzione n°19-2025  
**Allegati:** postacert.eml, daticert.xml, smime.p7s

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 21/08/2025 alle ore 17:34:27 (+0200) il messaggio "Trasmissione perizia tribunale di Pratoesecuzione n°19-2025" proveniente da "franco.villani@geopec.it" ed indirizzato a "francescacrivellari@ordineavvocatiroma.org" è stato consegnato nella casella di destinazione

Identificativo messaggio: C53B45E3.01A8CF69.CD445B3E.906A2021.posta-certificata@legalmail.it

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

---

## Delivery receipt

On 21/08/2025 at 17:34:27 (+0200) the message "Trasmissione perizia tribunale di Pratoesecuzione n°19-2025" sent by "franco.villani@geopec.it" and addressed to: "francescacrivellari@ordineavvocatiroma.org" was delivered by the certified email system.

Message ID: C53B45E3.01A8CF69.CD445B3E.906A2021.posta-certificata@legalmail.it

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed.  
Please keep it as a certificate of delivery of the message.



**Da:** "franco.villani@geopec.it" <franco.villani@geopec.it>  
**Inviato:** giovedì 21 agosto 2025 17:34  
**A:** "francescacrivellari" <francescacrivellari@ordineavvocatiroma.org>  
**Oggetto:** Trasmissione perizia tribunale di Pratoesecuzione n°19-2025  
**Allegati:** Perizia esec 19-2025 con allegati.pdf.p7m, Trasmissione perizia esec. 19-2025.pdf.p7m

Il sottoscritto in qualità di CTU trasmette perizia per eventuali osservazioni

--

-----



**Da:** posta-certificata@pec.aruba.it  
**Inviato:** giovedì 21 agosto 2025 17:34  
**A:** franco.villani@geopec.it  
**Oggetto:** CONSEGNA: Trasmissione perizia tribunale di Pratoesecuzione n°19-2025  
**Allegati:** daticert.xml, postacert.eml, smime.p7s

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 21/08/2025 alle ore 17:34:33 (+0200) il messaggio "Trasmissione perizia tribunale di Pratoesecuzione n°19-2025" proveniente da "franco.villani@geopec.it" ed indirizzato a è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: C53B45E3.01A8CF69.CD445B3E.906A2021.posta-certificata@legalmail.it

---

## Delivery pec notification

On 21/08/2025 at 17:34:33 (+0200) the message "Trasmissione perizia tribunale di Pratoesecuzione n°19-2025" from "franco.villani@geopec.it" and addressed to ' was successfully delivered to the destination mailbox.  
Message identifier: C53B45E3.01A8CF69.CD445B3E.906A2021.posta-certificata@legalmail.it



**Da:** "franco.villani@geopec.it" <franco.villani@geopec.it>  
**Inviato:** giovedì 21 agosto 2025 17:34  
**A:** "francescacrivellari" <francescacrivellari@ordineavvocatiroma.org>;  
**Oggetto:** Trasmissione perizia tribunale di Pratoesecuzione n°19-2025  
**Allegati:** Perizia esec 19-2025 con allegati.pdf.p7m, Trasmissione perizia  
esec. 19-2025.pdf.p7m

Il sottoscritto in qualità di CTU trasmette perizia per eventuali osservazioni

--

-----

