TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

SEZIONE UNICA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E. N. 13 / 2026

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SSA ELISABETTA DONELLI

PROMOSSA DA: [redacted]

CONTRO: [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER STIMA

Il **Geom. Stefano Pugi**, nato a Prato (PO) in data 08/01/1980, con codice fiscale PGUSFN80A08G999J, residente a Prato, via G. Verga, n. 27, con studio a Prato, via Traversa il Crocifisso, 8/B, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Prato al numero 624, incaricato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare quale perito per la procedura esecutiva sopra indicata, esaminati gli atti presenti nel fascicolo telematico, svolti tutti gli accertamenti presso le pubbliche amministrazioni, eseguito il primo tentativo di accesso in data 13/05/2026 con esisto negativo per assenza dell'esecutata, effettuato un ulteriore tentativo di accesso con l'ausilio dei Carabinieri di Vaiano e del fabbro precedentemente avvisati dal Custode Giudiziario – ISVEG, effettuato quindi il sopralluogo con esito positivo presso il compendio pignorato in data 08/06/2026, è a redigere la seguente relazione, al fine rispondere ai quesiti posti in fase di nomina (ex art. 568 ed ex art. 173 del c.p.c.).

****

Premessa

Il Verbale di Pignoramento immobili emesso dall'UNEP – Tribunale di Prato in data 31/12/2025 - cron. n. 3630, Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Prato, in data 03/02/2026 al numero di Reg. part. 718 - Reg. gen. 1028, sottoponeva a pignoramento il diritto di 1/1 della piena proprietà vantato dalla [redacted], nata a [redacted] in [redacted] ([redacted]), in data [redacted], con codice fiscale [redacted], sull' unità immobiliare per civile abitazione e pertinenze posta nel Comune di Vaiano (PO), via [redacted] n. [redacted] piano S1-T-1°; oltre ad appezzamento di terreno circostante, il tutto censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Prato (PO) , come segue:

Catasto Fabbricati

Abitazione con resede: Foglio di mappa 2 – Particella 163 –categoria A/3 – classe 3- consistenza vani 9,0– rendita € 790,18;

Catasto Terreni

Appezzamento di terreno: Foglio di mappa 2 – Particella 557 – qualità Uliveto-Vigneto – classe 2- consistenza mq. 1395 – R.D. € 4,32 – R.A. € 3,96;

Vista la natura del compendio pignorato, la consistenza, la composizione e ubicazione il sottoscritto ritiene di dover formare n. 1 lotto di vendita,

Firmato Da: STEFANO PUGI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30fbad2df9fc86dd74be3495cee0ddff

LOTTO UNICO

Unità immobiliare per civile abitazione posta nel Comune di Vaiano (PO) – Via [redacted] n. [redacted] – Piano S1, T, 1, oltre a resede di pertinenza e circostante appezzamento di terreno.

Quesito n. 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 quelle mancanti o inidonee.

risposta al Quesito n.1:

Il sottoscritto ha preso visione della documentazione in atti presente nel fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare, nella quale sono presenti:

1) Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dall'UNEP - Tribunale di Prato in data 31/12/2025 - cron. n. 3630, Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Prato, in data 03/02/2026 al numero di Reg. part. 718 - Reg. gen. 1028;

2) Certificazione Notarile rilasciata dal Notaio Carresi Gabriele di Borgo San Lorenzo (FI) con risultanze al 05/02/2026;

3) Visura Agenzia delle Entrate di Prato (PO) – Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, riferita alla trascrizione dell'Atto Giudiziario di cui al punto 1.

Quesito n. 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).

risposta al Quesito n.2:

A seguito di richiesta da parte dell'Esperto del Giudice, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vaiano (PO), ha rilasciato il Certificato contestuale di Cittadinanza, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia, riferiti al soggetto esecutato, dai quali si rileva che la [redacted] risulta essere residente nel Comune di Vaiano (PO) in Via [redacted] n. [redacted].

Dall' estratto dell'Atto di matrimonio prodotto dall' Ufficio Anagrafe del Comune di Prato si rileva che la stessa, in data [redacted], ha contratto matrimonio con il [redacted] a [redacted] nello stato di [redacted] ([redacted]).

Accertamento Titolarità e Provenienza

Alla [redacted] i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti per la quota di 1/2 per Atto di Compravendita del 17/01/1986 (Rep. 70880), rogato dal Notaio Bettini di Prato e registrato in data 05/02/1986, e per la restante quota di 1/2 per successione testamentaria in morte del coniuge, [redacted], deceduto il 08/11/2010, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Prato in data 24/10/2011.

Quesito n. 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;

risposta al Quesito n.3:

Firmato Da: STEFANO PUGI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30fbad2df9fc86dd74be3495cee0ddff

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli presenti

1) TRASCRIZIONE A FAVORE – Atto di Compravendita notaio Luigi Bettini del 17/01/1986 – Repertorio n. 70880/33105 – Reg. Gen. 1138, Reg. Part. 963.

A favore:

- [redacted], nata a [redacted] ([redacted]), in data [redacted], codice fiscale [redacted] (per la quota di 1/2 della piena proprietà);
- [redacted], nato a [redacted], in data [redacted], codice fiscale [redacted] (per la quota di 1/2 della piena proprietà);

Contro:

- [redacted], nato a [redacted], in data [redacted], codice fiscale [redacted], (per la quota di 1/3 della piena proprietà),
- [redacted], nato a [redacted], in data [redacted], codice fiscale [redacted], (per la quota di 1/3 della piena proprietà),
- [redacted], nata a [redacted], in data [redacted], codice fiscale [redacted] (per la quota di 1/3 della piena proprietà).

Riguarda i seguenti immobili:

- Comune di Vaiano (PO) – catasto fabbricati: fg. 2 - p.lla 163,
- Comune di Vaiano (PO) – catasto terreni: fg. 2 - p.lla 557.

2) TRASCRIZIONE A FAVORE – Verbale di Pubblicazione Testamento - del 22/02/2011 – Rep. 92388/40451 del 21/01/2011 - Reg. Gen. 1959 - Reg. Part. 1261

A favore:

- [redacted], nata a [redacted] ([redacted]), in data [redacted], codice fiscale [redacted] (per la quota di 1/2 della piena proprietà);

Contro:

- [redacted], nato a [redacted], in data [redacted], codice fiscale [redacted] (per la quota di 1/2 della piena proprietà)

Riguarda i seguenti immobili:

- Comune di Vaiano (PO) – catasto fabbricati: fg. 2 - p.lla 163,
- Comune di Vaiano (PO) – catasto terreni: fg. 2 - p.lla 557.

3) TRASCRIZIONE A FAVORE – Accettazione Espressa di Eredità - del 27/07/2011 – Rep. 28038/8561 del 15/07/2011 - Reg. Gen. 8895 - Reg. Part. 5231

A favore:

- [redacted], nata a [redacted] ([redacted]), in data [redacted], codice fiscale [redacted] (per la quota di 1/2 della piena proprietà);

Contro:

- [redacted], nato a [redacted], in data [redacted], codice fiscale [redacted] (per la quota di 1/2 della piena proprietà)

Riguarda i seguenti immobili:

- Comune di Vaiano (PO) – catasto fabbricati: fg. 2 - p.lla 163.

4) TRASCRIZIONE A FAVORE – Rettifica Accettazione Espressa di Eredità - del 20/09/2011 – Rep. 28062/8572 del 08/09/2011 - Reg. Gen. 9857 - Reg. Part. 6287

A favore:

- [redacted], nata a [redacted] ([redacted]), in data [redacted], codice fiscale [redacted] (per la quota di 1/2 della piena proprietà);

Firmato Da: STEFANO PUGI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30fbad2df9fc86dd74be3495cee0ddff

Contro:
- [redacted], nato a [redacted], in data [redacted], codice fiscale [redacted] (per la quota di 1/2 della piena proprietà)

Riguarda i seguenti immobili:
- Comune di Vaiano (PO) – catasto fabbricati: fg. 2 - p.lla 163
- Comune di Vaiano (PO) – catasto terreni: fg. 2 - p.lla 557;
- Comune di Prato – catasto fabbricati: fg.

5) TRASCRIZIONE A FAVORE – Certificato di Denunciata Successione - del 10/01/2012 – Rep. 1549/9990 del 24/10/2011 - Reg. Gen. 310 - Reg. Part. 227

A favore:
- [redacted], nata a [redacted] ([redacted]), in data [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 sulle unità negoziali 1) e 2) e per la quota di 1/4 sull'unità negoziale 3);
- [redacted], nato a [redacted], in data [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 sull'unità negoziale 2) e per la quota di 1/4 sull'unità negoziale 3).

Contro:
- [redacted], nato a [redacted], in data [redacted], codice fiscale [redacted] (per la quota di 1/2 della piena proprietà)

Riguarda i seguenti immobili:
- Unità negoziale 1) Comune di Vaiano (PO) – catasto fabbricati: fg. 2 - p.lla 163;
- Unità negoziale 2) Comune di Prato – catasto fabbricati: fg. 52 – p.lla 435 – sub. 11;
- Unità negoziale 3) Comune di Vaiano (PO) – catasto terreni: fg. 2 – p.lla 557.

6) TRASCRIZIONE A FAVORE – Certificato di Denunciata Successione - del 20/09/2012 – Rep. 1549/9990 del 24/10/2011 - Reg. Gen. 7967 - Reg. Part. 5549

A favore:
- [redacted], nata a [redacted] ([redacted]), in data [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 della proprietà;

Contro:
- [redacted], nato a [redacted], in data [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà

Riguarda i seguenti immobili:
- Comune di Vaiano (PO) – catasto terreni: fg. 2 – p.lla 557.

7) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO – Sentenza per Divisione - del 01/08/2023 – Rep. 2247/2023 del 07/04/2023 - Reg. Gen. 9068 - Reg. Part. 6513

A favore:
- [redacted], nata a [redacted] ([redacted]), in data [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 sull'unità negoziale 1) e per la quota di 1/4 sull'unità negoziale 3);
- [redacted], nato a [redacted], in data [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 sull'unità negoziale 1) e per la quota di 1/4 sull'unità negoziale 3).

Contro:
[redacted], nata a [redacted] ([redacted]), in data [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 sull'unità negoziale 1) e per la quota di

Firmato Da: STEFANO PUGI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30fbad2df9fc86dd74be3495cee0ddff

1/4 sull'unità negoziale 3);

- [redacted], nato a [redacted], in data [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 sull'unità negoziale 1) e per la quota di 1/4 sull'unità negoziale 3).

Riguarda i seguenti immobili:
- Unità Negoziale 1) Comune di Vaiano (PO) – catasto terreni: fg. 2 – p.lla 557;
- Unità negoziale 2) Comune di Prato – catasto fabbricati: fg. 52 – p.lla 435 – sub. 11.

8) ISCRIZIONE CONTRO – Divisione - del 01/08/2023 – Rep. 2247/2023 del 07/04/2023 - Reg. Gen. 9069 - Reg. Part. 1575

A favore:

- [redacted], nato a [redacted], in data [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 della proprietà.

Contro:

- [redacted], nata a [redacted] ([redacted]), in data [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 della proprietà.

Riguarda i seguenti immobili:
- Comune di Vaiano (PO) – catasto terreni: fg. 2 – p.lla 557;

9) TRASCRIZIONE CONTRO – Verbale di Pignoramento Immobili - del 03/02/2026 – Cron. 3630/2025 - Reg. Gen. 1028 - Reg. Part. 718

A favore:

- [redacted], nato a [redacted], in data [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà.

Contro:

- [redacted], nata a [redacted] ([redacted]), in data [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà.

Gravante sui seguenti immobili:
- Comune di Vaiano (PO) – catasto terreni: fg. 2 – p.lla 557;
- Comune di Vaiano (PO) – catasto fabbricati: fg. 2 – p.lla 163.

Quesito n. 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;

risposta al Quesito n.4:

Le visure catastali aggiornate alla data del 02/07/2026, richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Prato, attesta che le unità immobiliari oggetto di pignoramento risulta censite:

- Abitazione con resede: Catasto Fabbricati del Comune di Vaiano (PO), nel Foglio di mappa 2 – particella 163, Categoria A/3, classe 4, consistenza 9,0 vani, Sup. Totale mq. 206, Sup. escluso aree scoperte mq. 206, Rendita € 790,18;
- Terreno: Catasto Terreni del Comune di Vernio (PO), nel Foglio di mappa 2 – particella 557, qualità uliveto/vigneto, classe 2, consistenza 1395 mq., R.D. € 4,32 R.A. € 3,96.

Firmato Da: STEFANO PUGI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30fbad2df9fc86dd74be3495cee0ddff

Quesito n. 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;

risposta al Quesito n. 5:

La descrizione dei beni, l'indirizzo, il numero civico, il piano e i dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'Atto di Pignoramento e nella relativa nota di Trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato.

Quesito n. 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;

risposta al Quesito n. 6:

In data 08/06/2026, il sottoscritto Esperto del Giudice, congiuntamente al custode, i Carabinieri di Vaiano (PO) e il fabbro, ha effettuato l'accesso all'interno del compendio pignorato.

Le unità immobiliari (abitazione e terreno) hanno accesso dal civico [redacted] di via [redacted], tramite n. 2 cancelli in ferro di dimensioni carrabili, prospicienti detta via.

L'abitazione facente parte del cespite pignorato, internamente è così composta:

- piano terra: ingresso, n. 2 soggiorni, sala pranzo, cucina, disimpegno, bagno finestrato, scala di collegamento al piano superiore oltre ulteriore scala di collegamento al piano inferiore;
- piano primo: sala, camera, corridoio, guardaroba, bagno finestrato, scala di collegamento con il piano inferiore;
- piano seminterrato: cantina e locale sottoscala con scala di collegamento al piano superiore;

Costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione il resede esterno che si sviluppa su due lati della stessa. L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, pur trovandosi in uno stato di evidente trascuratezza, si presentava in buono stato manutentivo, sia per quanto riguarda la componente impiantistica, sia per gli infissi e le finiture. Il resede esterno e il terreno necessitano tuttavia di interventi di manutenzione. La pavimentazione interna è realizzata in cotto per il piano terra, e in cotto e parquet per il piano primo. La scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo è rivestita in pietra, mentre la scala che collega la cantina è in muratura rivestita in gres. Il servizio igienico al piano terra è finestrato, risulta completo in ogni sua parte con doccia, sanitari, rubinetterie e rivestimento in materiale ceramico. Il servizio igienico al piano primo risulta anch'esso finestrato, completo di ogni elemento con finiture e materiali di pregio.

Le porte interne sono in legno di colore marrone, il portoncino d'ingresso è in legno a doppia anta con inserti in vetro, doppio infisso in legno e inferriata di sicurezza; gli infissi esterni (finestre) sono in legno con vetro doppio e inferriata di sicurezza.

Al momento del sopralluogo l'unità abitativa risultava dotata di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico risulta essere canalizzato sotto traccia con placche ed interruttori di vario tipo.

Le pareti interne dell'appartamento, dei locali accessori e del garage, sono intonacate e tinteggiate con colori di vario tipo, i soffitti sono a volte con elementi in cotto e travi in legno. Si registra una fessurazione di assestamento nel bagno al piano primo.

Firmato Da: STEFANO PUGI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30fbad2df9fc86dd74be3495cee0ddff

Il terreno risulta incolto, sono presenti alberature e vegetazione di vario tipo. Risulta in stato di totale abbandono e con accessibilità in sicurezza non possibile.

TABELLA DELLE SUPERFICI ABITAZIONE

PIANO TERRA

LOCALE	SUP. UTILE	ALTEZZA
ingresso	Mq. 1,18	Mt. 2,78
soggiorno	Mq. 16,36	Mt. 2,78
soggiorno	Mq. 18,54	Mt. 2,78
sala pranzo	Mq. 19,36	Mt. 2,78
w.c interno	Mq. 3,80	Mt. 2,73 (media)
cucina	Mq. 3,53	Mt. 2,78
disimpegno	Mq. 3,12	Mt. 2,78
scale	Mq. 4,06	
Tot. Superficie utile interna Piano Terra	**Mq. 69,95**	

PIANO PRIMO

LOCALE	SUP. UTILE	ALTEZZA
disimpegno	Mq. 4,92	Mt. 3,00 (media)
studio	Mq. 20,05	Mt. 3,26
camera	Mq. 30,00	Mt. 3,33 (media)
bagno	Mq. 11,30	Mt. 3,33 (media)
wc	Mq. 2,83	Mt. 3,21 (media)
guardaroba	Mq. 6,22	Mt. 3,00 (media)
Tot. Superficie utile interna Piano Primo	**Mq. 72,49**	

PIANO SEMINTERRATO

LOCALE	SUP. UTILE	ALTEZZA
cantina	Mq. 20,75	Mt. 2,40
scale	Mq. 5,25	
Tot. Superficie utile interna Piano Seminterrato	**Mq. 26,00**	

Firmato Da: STEFANO PUGI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30fbad2df9fc86dd74be3495cee0ddff

SUPERFICI CALPESTABILI ABITAZIONE

Piano Terra	**mq**	**69,95**
Piano Primo	**mq**	**72,49**
Piano Seminterrato	**mq**	**26,00**
Totale	**mq**	**168,44**

SUPERFICI PERTINENZIALI

Resede di pertinenza	**mq**	**156,17**
Terreno	**mq**	**1395,00**

Confini abitazione: proprietà parte esecutata per più lati, prop. [redacted], s.s.a. o diversi confini.
Confini terreno: proprietà parte esecutata per più lati, prop. [redacted], prop. [redacted], prop. [redacted], s.s.a. o diversi confini.

Descrizione Catastale

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, l'abitazione con il resede di pertinenza, risulta distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Vaiano (PO), nel Foglio di mappa 2, particella 163, censita in categoria A/3 classe 4, consistenza vani 9,0 - superficie catastale mq. 206, escluso aree scoperte mq. 206, rendita € 790,18; il tutto a seguito di Variazione Toponomastica del 13/05/2025 Pratica n. PO0024235 in atti dal 13/05/2025

Il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Vaiano (PO), nel Foglio di mappa 2, particella 557, censito in qualità uliveto/vigneto, classe 2, consistenza mq. 1395, R.D. € 4,32, R.A. € 3,96; il tutto a seguito di Frazionamento n. 29.1/1985 in atti dal 01/08/1987.

Le unità immobiliari risultano giustamente intestate alla parte esecutata per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Quesito n. 7

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

risposta al Quesito n.7:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 08/06/2026, sono state riscontrate le incongruenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria presente in atti rispetto di seguito elencate:

- piano terra – presenza di bagno con accesso dal soggiorno, mancata rappresentazione della finestra del bagno, oltre ad imprecisioni di rappresentazione grafica;
- piano primo – errata distribuzione degli spazi interni del bagno, del disimpegno, allo stato di fatto dell'immobile, mancata rappresentazione della finestra dello studio, oltre a lievi imprecisioni di rappresentazione grafica;
- piano seminterrato - lievi imprecisioni di rappresentazione grafica.

Ritenuto che la presentazione di una nuova planimetria comporterebbe un inutile aggravio di spese da parte del creditore procedente, poiché le stesse devono prima essere oggetto di pratica di regolarizzazione urbanistica, si ritiene di non dover procedere alla presentazione di una nuova planimetria catastale mediante procedura DOCFA.

Quesito n. 8

- indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

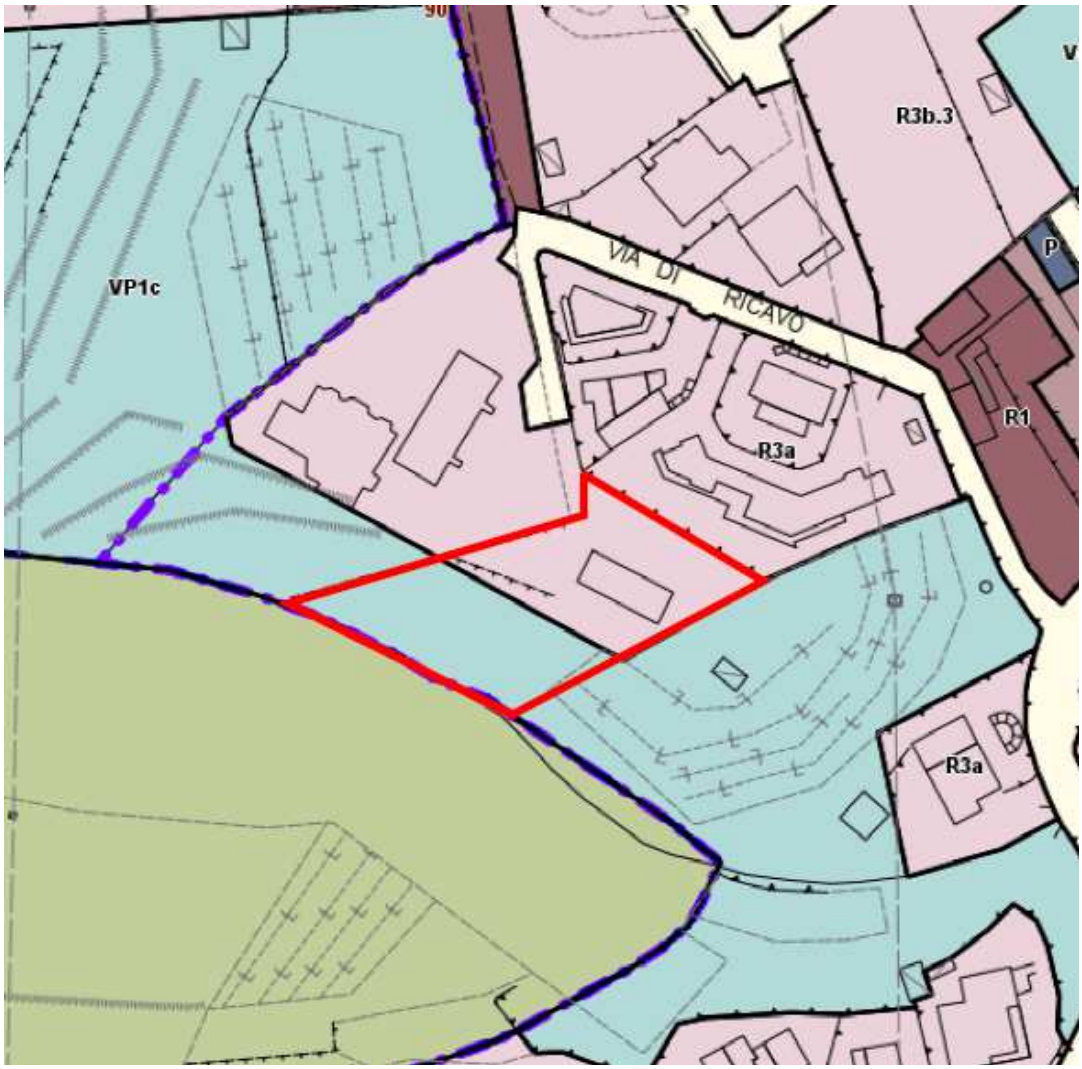
risposta al Quesito n.8:

L'abitazione, il resede di pertinenza e parte del terreno, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Vaiano (PO), aggiornato alla Variante semplificata per adeguamento normativa impianti alimentati da fonti rinnovabili efficace dalla pubblicazione sul BURT n. 18 del 06/05/2026**,** risultano inseriti in *area UTOE 1 Il Capoluogo – Aree della residenza - tessuto di formazione recente - aree prevalentemente sature (R3a), Zona Omogenea B.*

Firmato Da: STEFANO PUGI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30fbad2df9fc86dd74be3495cee0ddff

Il terreno risulta invece inserito nelle *Aree di verde privato - aree verdi e giardini - aree di frangia costituenti aree di passaggio tra gli abitati e il territorio aperto o aree di rispetto lungo i corsi d'acqua o strade (VP1c).*

Estratto del Regolamento Urbanistico del Comune di Vaiano (PO)



Quesito n. 9

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

risposta al quesito n. 9

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 144 per rifacimento copertura presentata in data 15/11/1979 con

Firmato Da: STEFANO PUGI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30fbad2df9fc86dd74be3495cee0ddff

protocollo numero 7229;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 numero 288 rilasciata in data 24/02/1993 a seguito di istanza di Condono Edilizio presentata in data 26/11/1985 con protocollo numero 9874;
- Concessione Edilizia numero 167 del 27/11/1990;
- Comunicazione per interventi di Manutenzione Ordinaria numero 46/2010 presentata in data 30/08/2010 con protocollo numero 6119.

Si precisa che in data 08/06/1995 con protocollo numero 6408, è stata presentata richiesta di Concessione Edilizia (Pratica numero 111/1995) per la realizzazione di un pozzo artesiano ad uso irriguo, ma che la stessa non ha avuto esito definito.
A seguito del sopralluogo effettuato e dal confronto tra quanto indicato negli elaborati grafici delle suddette pratiche edilizie e lo stato dei luoghi, si sono riscontrate delle difformità su riguardanti la presenza di apertura esterna al piano terra in corrispondenza di un bagno anch'esso non autorizzato, oltre a modifiche al piano primo riguardanti una diversa distribuzione interna degli ambienti (bagno, camera e disimpegno).
In considerazione di quanto sopra esposto, le opere non autorizzate rilevate, risultano sanabili. Per un minor aggravio di costi relativi alla regolarizzazione dell'immobile, con particolare riferimento alla finestra del piano terra insistente nella parete perimetrale esterna del bagno, si ritiene che la stessa debba essere oggetto di una messa in pristino, mentre per le restanti opere (trattandosi di opere interne che non interessano le parti strutturali) è necessaria la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata con Sanzione Pecuniaria (CILA Tardiva), occorre, inoltre, dotare il bagno del piano terra di idoneo impianto di aerazione forzata. Così operando i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale vengono Così stimati:
- CILA Tardiva (onorario oltre sanzione e diritti di presentazione) € 2.000,00;
- Aggiornamento catastale (onorario oltre diritti di presentazione) € 600,00;
- Messa in pristino della finestra (prezzo stimato omnicomprensivo) € 1.500,00;
- Adeguamento bagno (realizzazione impianto aerazione forzata) € 600,00;

per un totale stimato in € 4.700,00 (quattromilasettecento/00) oltre contributi e imposte dovuti per Legge.

Quesito n.10

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

risposta al Quesito n. 10

A seguito di verifiche effettuate presso l'archivio telematico del Comune di Prato e interpellato l'ufficio della Regione Toscana servizio SIERT, non è stata riscontrata l'esistenza di un Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in corso di validità riferito al compendio immobiliare in questione.

Quesito n.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;

risposta al Quesito n. 11

Come detto in premessa, vista la natura dell'immobile, la sua conformazione e l'assenza di altri cespiti, il sottoscritto ritiene opportuno di dover formare un unico lotto di vendita.

Quesito n.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;

Firmato Da: STEFANO PUGI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30fbad2df9fc86dd74be3495cee0ddff

risposta Quesito n. 12

I beni sono pignorati per l'intera quota di proprietà che risulta intestata all' esecutata e non risultano comodamente divisibili per natura.

Quesito n.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.;

risposta al Quesito n. 13

Al momento del sopralluogo con l'ausilio dei Carabinieri di Vaiano (PO) e il custode giudiziario era presente la proprietaria ed esecutata [redacted], che, in assenza di documenti di identità, ma identificata dalle forze dell'ordine e dal custode, riferiva che l'immobile e il terreno erano occupati dalla stessa; il tutto come da verbale redatto dal custode.
Sono state eseguite indagini presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Prato per verificare l'esistenza di contratti di locazione o altri atti registrati e all'attualità non risultano contratti di locazione attivi gravanti sulle unità immobiliari in oggetto.

Quesito n.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);

risposta al Quesito n. 14

Non è stata individuata sui beni pignorati l'esistenza di vincoli artistici, storici, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura. Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita acura e spese della procedura si rimanda all'elenco delle formalità di cui in risposta al Quesito n. 3.

Quesito n.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);

risposta al Quesito n. 15

Trattandosi di compendio immobiliare non facente parte di un condominio costituito per legge, non sussistono oneri di tale natura. Sono presenti i vincoli previsti dal codice civile relativi alle manutenzioni delle parti comuni del fabbricato.

Quesito n.16

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

risposta Quesito n. 16:

Firmato Da: STEFANO PUGI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30fbad2df9fc86dd74be3495cee0ddff

Non è stata riscontrata presenza di diritti demaniali ed usi civici gravanti sull'unità immobiliare.

Quesito n.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).

risposta al Quesito n. 17

Vista la natura, l'ubicazione e la conformazione del cespite da stimare, è preferibile adottare un metodo sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona e riferiti a beni immobili che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono del tutto similari a quello oggettodi stima.

E' stata effettuata un'indagine sui prezzi di vendita e sugli annunci immobiliari di beni comparabili a quello in oggetto, mediante diversi contatti con agenzieimmobiliari operanti nella zona da anni, ed una verifica dei valori riportati dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - 2° semestre 2025 (ultimo periodo pubblicato alla data di redazione della presente perizia).

A seguito di tali verifiche e di ulteriori considerazioni in merito all'ubicazione dell'immobile sul territorio comunale, allo stato conservativo, all' appetibilità della zona e la vicinanza della stessa a tutti i servizi, le caratteristiche esterne dell'edificio e quelle interne proprie del compendio oggetto di stima, si ritiene opportuno applicare un valore al metro quadrato di superficie convenzionale pari ad **€ 1.650,00 (milleseicentocinquanta/00).**

Calcolo Superficie convenzionale

Destinazione	Piano	Sup. Lorda (Mq.)	Coefficiente di riduzione	Superficie convenzionale
ABITAZIONE	S1	36,60	0,35	12,81
ABITAZIONE	T – 1°	202,00	1,00	202,00
RESEDE	T	156,17	0,10 (fino a mq 25,00) 0,02 (oltre mq 25,00)	5,12
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			**MQ.**	**219,93**

Destinazione	Piano	Sup. Lorda (Mq.)	Qualita'
TERRENO	/	1395,00 (= sup. catastale)	Uliveto / vigneto
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			**MQ. 1395,00**

Firmato Da: STEFANO PUGI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30fbad2df9fc86dd74be3495cee0ddff

La superficie convenzionale dell'immobile è pari a <u>Mq. 220,00 (per arrotondamento)</u>

In base a quanto calcolato, il più probabile valore delle unità, in regime di libero mercato e contrattazione può ritenersi il seguente:
<u>ABITAZIONE</u>
- Mq. 220,00 (sup. Convenzionale appartamento con loc. accessori esterni, garage e resede)
- Valore €/ mq. 1.650,00 (milleseicentocinquanta/00)
-Valore Stimato = mq. 220,00 x 1.650,00 €/mq. = € 363.000,00 (trecentosessantatremila/00).
<u>TERRENO</u>
- Mq. 1395,00
- Valore €/ mq. 2,00 (due/00)
-Valore Stimato = mq. 1395,00 x 2,00 €/mq. = € 2.790,00 (duemilasettecentonovanta/00).
A tale valore può essere opportuno detrarre le spese riferite alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, quantificabili, come detto in risposta al quesito n. 9, stimate in circa € 4.700,00 (quattromilasettecento/00).
Per cui la valutazione del compendio pignorato risulta pari a:

€ 363.000,00 (abitazione) + € 2.790,00 (terreno) - € 4.700,00 (spese regolarizzazione) = € 361.090,00 (trecentosessantunomilanovanta/00).

In considerazione della natura coattiva della vendita e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore di mercato suindicato pari al 5%
€ 361.090,00 – 5% = € 361.090,00 – € 18.054,50 = € 343.035,50

Il sottoscritto Esperto del Giudice, ritiene pertanto che il valore congruo della proprietà, riferita al LOTTO UNICO, arrotondato per difetto in cifra tonda, possa essere di:

<u>€ 343.000,00 (trecentoquarantatremila/00)</u>

La descrizione e la stima dei beni immobili della presente relazione peritale è riferita alla data odierna e nello stato di fatto rilavato al momento del sopralluogo.

Prato, lì 10/07/2026

L'Esperto del Giudice

Geom. Stefano Pugi

<u>Allegati alla presente:</u>

A) Lettere inizio operazioni peritali e ricevute raccomandata;
B) Documentazione fotografica interna ed esterna dello stato attuale dei luoghi;
C) Planimetria e visure catastali – elenco formalità ipotecarie;
D) Atti autorizzativi comunali;
E) Certificato Destinazione Urbanistica del terreno;
F) Atto di Provenienza;
G) Certificati anagrafici;
H) Verifica presenza atti di locazione e risposta Ag. Entrate.

Firmato Da: STEFANO PUGI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30fbad2df9fc86dd74be3495cee0ddff