TRIBUNALE DI PRATO

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G. 59/2025 udienza del 26/03/2026

a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Procedente: BCC NPLS 2021 S.R.L.

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Elisabetta Donelli**

Custode: IS.VE.G. s.r.l. di Prato

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto **Geom. Domenico Trombacco** nato a Ludwigsburg (Germania) il 15 febbraio 1980, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Prato al n° 684 e all'Albo nazionale dei CTU al n.181 per il Tribunale di Prato, (tel. 347/7375897 e-mail: domenico.trombacco@libero.it PEC: domenico.trombacco@geopec.it), nominato in data 13/12/2025 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Donelli con notificazione di cancelleria PEC del 15/12/2025, quale esperto nella procedura esecutiva sopradescritta, veniva incaricato di espletare il seguente incarico:

*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*

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

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)***

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

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

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

*7) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'****aggiornamento*** *del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di*

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

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 se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

*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

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

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 famigliare), 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 pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato);*

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

*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).*

Premesso quanto sopra e svolti tutti gli accertamenti necessari al fine di rispondere ai suddetti quesiti, il sottoscritto redige la seguente relazione, precisando di aver descritto il bene oggetto della presente consulenza, in un unico lotto come di seguito specificato.

Il sottoscritto Geom. DOMENICO TROMBACCO, nel rispetto delle formalità di rito, provvedeva a fissare sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura in data

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

9 gennaio 2026 alle ore 12:15, in presenza del Custode Giudiziario nominato.

In occasione del suddetto accesso non risultava presente la parte proprietaria né alcun soggetto munito di idonea delega ai fini dell'apertura e dell'accesso all'immobile pignorato. Il Custode Giudiziario redigeva pertanto verbale di accesso negativo, intimando alla proprietà di prendere contatto con lo stesso entro il termine di giorni cinque. Decorso inutilmente il termine assegnato, veniva disposto accesso forzoso all'immobile per il giorno 5 febbraio 2026 alle ore 9:30.

In tale occasione la parte proprietaria risultava nuovamente assente; il tutto come da verbali allegati alla presente relazione.

INDICE RISPOSTE AI QUESITI (Collegamento ipertestuale)

Quesito 1) da pagina 9 a pagina 9

Quesito 2) da pagina 9 a pagina 10

Quesito 3) da pagina 10 a pagina 11

Quesito 4) da pagina 12 a pagina 12

Quesito 5) da pagina 12 a pagina 12

Quesito 6) da pagina 12 a pagina 16

Quesito 7) da pagina 16 a pagina 17

Quesito 8) da pagina 17 a pagina 17

Quesito 9) da pagina 17 a pagina 19

Quesito 10) da pagina 19 a pagina 19

Quesito 11) da pagina 19 a pagina 19

Quesito 12) da pagina 19 a pagina 19

Quesito 13) da pagina 19 a pagina 20

Quesito 14) da pagina 20 a pagina 22

Quesito 15) da pagina 22 a pagina 22

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

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

Quesito 16) da pagina 22 a pagina 23

Quesito 17) da pagina 23 a pagina 25

L O T T O U N I C O

RISPOSTA AL QUESITO 1 – Verifica documentazione

Il sottoscritto ha preso visione ed ha esaminato i documenti ed atti presenti nel fascicolo della esecuzione immobiliare; sono presenti a) certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, b) Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Prato su istanza della parte procedente, c) Nota di Trascrizione del Verbale di pignoramento immobili, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, servizio pubblicità immobiliare, n° 10505 del Registro generale e n°7366 di Registro particolare del 10/09/2025, d) Istanza di vendita in espropriazione immobiliare, e) Iscrizione a ruolo, f) atto di precetto, g) contratto di mutuo Repertorio n.8526 Raccolta n. 6890 del 4/02/2014 ai rogiti del Notaio Rita Abbate, Notaio in Reggello, h) visura CCIAA della società proprietaria (debitore esecutato), i) certificato di residenza del legale rappresentante della società proprietaria esecutata. Non risulta presente l'estratto del catasto.

RISPOSTA AL QUESITO 2 – Accertamento della proprietà e provenienza – certificato della Camera di Commercio

Aggiornamento Ispezioni ipotecarie Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare del 18/12/2025.

La quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile di seguito descritto risulta pervenuta alla società esecutata, "**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**" Codice Fiscale XXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXX (XX) (ora XXXXXXXXXXXXXXXXX) per scrittura privata di permuta a rogito del Notaio Bottino Maria Francesca Notaio in

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

Rignano sull'Arno (FI) del 15/05/2008 Repertorio n.338 Raccolta n.253 **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato **il 22/05/2008 al n. 3578 di Registro Particolare e n. 6388 di Registro Generale,** soggetto contro "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXX (XX) Codice Fiscale XXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Precedentemente la quota dell'intero in piena proprietà risulta pervenuta alla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" per scrittura privata di compravendita a rogito del Notaio Giampaolo Bon Notaio in Poggio a Caiano (PO)del 22/07/2002 Repertorio n.176453 Fascicolo n.6552 **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato **il 26/07/2002 al n. 5281 di Registro Particolare e n. 9594 di Registro Generale,** soggetto contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX il XX/XX/XXXX C.F. XXX XXX XXXX XXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e XXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXX XXX XXXX XXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

E' verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Relativamente al certificato della Camera di Commercio della società proprietaria esecutata, lo stesso risulta allegato al fascicolo della procedura.

RISPOSTA AL QUESITO 3 – Ispezioni ipotecarie-iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sul bene immobile di seguito descritto, alla data delle ispezioni ipotecarie del 18/12/2025, risultano i seguenti gravami.

■ **ISCRIZIONE registro particolare n°1542 - registro generale n°6389 del 22/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito** – Atto Notaio Bottino Maria Francesca notaio in Rignano

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

sull'Arno (FI) del 15/05/2008 Repertorio n. 339/254 per complessivi €1.000.000,00 di cui €500.000,00 di Capitale, a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Cascia di Reggello-Società Cooperativa" con sede in Reggello (FI) C.F. 00645190489 gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sul bene immobile oggetto della presente esecuzione, soggetto contro "XXXX XXXXXXXXXX XXX" con sede in XXXXXXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

■ **ISCRIZIONE registro particolare n°183 - registro generale n°1440 del 14/02/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario** – Atto Notaio Abbate Rita notaio in Reggello (FI) del 04/02/2014 Repertorio n. 8526 Raccolta n. 6890 per complessivi €600.000,00 di cui €300.000,00 di Capitale, Tasso interesse annuo 5,97% Durata 20 anni, a favore di "Credito Cooperativo Valdarno Fiorentino Banca di Cascia Società Cooperativa" con sede in Reggello (FI) C.F. 00645190489 gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sul bene immobile oggetto della presente esecuzione, soggetto contro "XXXXXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXXXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°7366 - registro generale n° 10505 del 10/09/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - ATTO GIUDIZIARIO - UNEP C/O TRIBUNALE DI PRATO del 21/07/2025 Rep. n. 2378, a favore di "BCC NPLS 2021 S.R.L." con sede in Conegliano (TV) Codice Fiscale 05249530261 gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sul bene immobile oggetto della presente esecuzione, soggetto contro "XXXX XXXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

RISPOSTA AL QUESITO 4 – Attestazione identificativi catastali

Il bene oggetto della presente, alla data delle ispezioni catastali del 18/12/2025, risulta distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, catasto fabbricati del Comune di Prato nel foglio **47** particella **338** subalterno **4**.

RISPOSTA AL QUESITO 5 – identificazione diritti e beni- conformità dei dati indicati nel Pignoramento

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo commerciale ubicato nel Comune di Prato Via Carraia n.65 piano terra distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, catasto fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa **47** particella **338** subalterno **4**. Gli identificativi catastali corrispondono a quelli contenuti nell'atto di Pignoramento e nella sua trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Prato - Territorio, servizio pubblicità immobiliare. L'indirizzo, il numero civico, il piano, ed i confini non vengono indicati.

RISPOSTA AL QUESITO 6 – Descrizione dell'immobile

Trattasi di **fondo commerciale** posto al piano terra di un edificio di remota costruzione sviluppato su tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Prato, centro storico, Via Carraia n°65 in prossimità di Piazza del Duomo.

L'unità immobiliare è composta da loggia, due locali adiacenti di cui uno privo di aerazione e illuminazione diretta, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio sottoscala.

L'immobile presenta caratteristiche e finiture di tipo economico. La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura/gres o similari, compresi i rivestimenti del servizio igienico. Le pareti presentano, in corrispondenza della base dei locali, porzioni di finitura/intonaco distaccato o in

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

fase di distacco, riconducibili a fenomeni di umidità di risalita. Nel disimpegno si rilevano porzioni di intonaco distaccate in prossimità delle prese elettriche e si precisa che una porzione del solaio di copertura è realizzata con elementi in vetrocemento (lucernario in vetrocemento), destinati al passaggio della luce naturale. Nel locale antistante l'ingresso, sulla parete adiacente al ripostiglio sottoscala, sono presenti rivestimenti e tubazioni per adduzione idrica. Nel servizio igienico è presente la tubazione di scarico proveniente dal piano sovrastante; nella parte alta della stessa si riscontrano tracce che potrebbero essere riconducibili a una eventuale perdita in corrispondenza dell'imbocco della giunzione. La tubazione tinteggiata di colore bianco, per quanto è stato possibile accertare visivamente, risulta in cemento-amianto.

Nel vano privo di aerazione e illuminazione diretta è presente a pavimento la lapide di un pozzetto, presumibilmente di ispezione della conduttura di scarico del servizio igienico.

L'accesso alla loggia è protetto da serranda di sicurezza in metallo, mentre la loggia stessa è delimitata da infisso in alluminio e vetri. Sul soffitto della loggia sono visibili macchie di colorazione giallastra, la cui presenza appare presumibilmente compatibile con un possibile fenomeno di infiltrazione. La porta interna del divisorio tra i locali è in legno tamburato di qualità ordinaria; il servizio igienico è privo di porta, essendo presente esclusivamente l'imbotte in legno e privo di impianto di aerazione forzata. Analogamente, il disimpegno è privo di porta di delimitazione.

Il soffitto dell'unità immobiliare è del tipo a "volta". Le altezze interne, non omogenee tra i locali, sono riportate nell'elaborato grafico rappresentativo del fondo commerciale, redatto dal sottoscritto.

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

La facciata frontale dell'edificio presenta finitura ad intonaco civile e tinteggiatura di colore chiaro. Si rilevano crettature di varia dimensione e distribuzione, una porzione di ripristino ("toppa") eseguita non conformemente alle regole dell'arte, nonché distacchi localizzati della finitura nella zona di base dell'edificio associati a fenomeni di umidità di risalita.

Il sottoscritto ha compiuto, nei limiti delle proprie competenze, un'analisi visiva degli impianti dell'unità sopra descritta, riscontrando alla data del sopralluogo quanto segue:

Impianto elettrico

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia, con condutture incassate nelle murature e presenza di punti luce, prese di corrente e quadro elettrico di distribuzione.

Dagli accertamenti effettuati risulta depositata presso il Comune di Prato Dichiarazione di conformità n.585/2008 redatta in data 03/03/2008, il tutto come da allegato.

Impianto di climatizzazione-acqua calda sanitaria

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di climatizzazione a pompa di calore, per la produzione di aria fredda e calda, con unità interna installata sopra la porta di accesso e unità esterna collocata nella loggia.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico collocato nel servizio igienico, nonché tramite ulteriore scaldabagno elettrico installato nel ripostiglio sottoscala. Durante il sopralluogo non è stato possibile reperire il libretto di impianto né la certificazione di conformità o dichiarazione di rispondenza ai sensi del D.M. n. 37/2008.

Le caratteristiche sopra descritte sono state rilevate esclusivamente sulla base di

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

quanto visibile e accessibile durante il sopralluogo, senza esecuzione di verifiche strumentali, prove funzionali o accertamenti invasivi.

Lo stato di manutenzione generale è mediocre.

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare era priva di attività d'impresa. Sono presenti alcuni oggetti nel ripostiglio sottoscala e nel servizio igienico, come da documentazione fotografica allegata.

Si espone il calcolo della superficie utile per ogni ambiente che è riportato nella tabella che segue.

N. Locale	Destinazione	Piano	Sup. netta (Mq)
1	Negozio	Terra	11,10
2	Ripostiglio sottoscala	Terra	3,03
3	Negozio	Terra	13,47
4	Disimpegno	Terra	4,33
5	Bagno	Terra	6,54

Confini: Via Carraia, prop. XXXX, prop. XXXXXXX/XXXXXXX, s.s.a.

Descrizione catastale

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, catasto fabbricati del Comune di Prato, il fondo commerciale oggetto della presente alla data delle ispezioni catastali del 18/12/2025, risulta distinto come segue:

- Foglio **47** particella **338** subalterno **4**

Categoria C/1 Classe 8 consistenza 33 Mq, superficie catastale mq.47, rendita € 608,44.

Il suddetto classamento e identificazione deriva da denuncia di variazione n.13819.1/2015 del 4/09/2015 Pratica n.PO0043287 in atti dal 4/09/2015 redatta a variazione della precedente denuncia n.2728.1/2008 del 14/05/2008 Pratica n.PO0063775 in atti dal 14/05/2008 per "*diversa distribuzione degli spazi interni*".

Ai fini storici si precisa che per detta unità immobiliare risultano presentate le

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

seguenti denunce catastali:

- denuncia di variazione prot. n. 36665 del 30/04/1994;
- denuncia di variazione prot. n. 7305 del 03/03/1982 per "*frazionamento*";
- denuncia del 28/11/1939 registrata al n. 4954 (SCHEDA N.14956214) per maggior consistenza.

La planimetria catastale identifica l'unità immobiliare oggetto di procedura ma non è conforme all'attuale stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate consistono essenzialmente in lievi difformità di rappresentazione grafica, mancata rappresentazione del divisorio che determina la formazione di due locali, ed errata indicazione di alcune altezze interne.

Si osserva che dalla consultazione della visura catastale, risulta che la sede della società esecutata non risulta aggiornata in seguito alla fusione dei Comuni di Figline e Incisa Valdarno.

Il presumibile costo da sostenere per la conformità catastale dell'unità immobiliare e rettifica della sede della società esecutata può ritenersi in € 860,00.

Si dichiara la corrispondenza fra l'intestazione catastale e quella risultante dai registri immobiliari.

RISPOSTA AL QUESITO 7 – Aggiornamento catastale

Il sottoscritto, tenuto conto delle opere di adeguamento da eseguire come meglio indicato nella risposta al successivo quesito 9), ha ritenuto di non procedere ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, per non incorrere in un aggravio di spese a carico del creditore procedente.

Le attività necessarie all'eventuale aggiornamento catastale per la conformità della planimetria del bene oggetto della presente procedura, potranno essere

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

eseguite prima del trasferimento, qualora il Giudice dell'Esecuzione lo ritenesse opportuno, ovvero successivamente al trasferimento a cura dell'aggiudicatario.

RISPOSTA AL QUESITO 8 – Strumento Urbanistico Comunale

Nel Piano Operativo comunale l'edificio, di cui il fondo commerciale sopra descritto ne costituisce porzione, ricade in zona omogenea A, UTOE 3, Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale TCS disciplinato dall'art. 66 delle Norme tecniche di attuazione.

L'immobile ricade in area a rischio archeologico.

RISPOSTA AL QUESITO 9 – Situazione urbanistica, conformità.

Per l'accertamento della conformità urbanistica del sopra descritto bene immobile, il sottoscritto ha compiuto ricerche presso il portale e l'archivio del Comune di Prato, rilevando quanto segue.

L'intero fabbricato, di cui il fondo commerciale sopra descritto ne costituisce porzione, è stato edificato in data anteriore al 1/09/1967, in epoca anteriore al 1942, in quanto risulta già denunciato all'U.T.E. nell'anno 1939.

Allo scopo di sanare alcune modifiche interne non assentite realizzate nel 1979 (riguardante lo spostamento del servizio annesso e la cessione di una stanza al piano secondo del fabbricato) è stata trasmessa al Comune di Prato con Raccomandata n. 7468 in data 30/06/1986 la Comunicazione prevista dall'Art.48 della Legge 47/85 protocollata al **P.G. n. 52099** in data **02/07/1986**.

Per l'esecuzione di lavori interni è stata presentata Comunicazione ai sensi dell'Art.26 della Legge 47/85 in data **14/01/1994 P.G. n°1340**; si precisa che non risultano allegati grafici alla suddetta comunicazione.

Per opere di manutenzione straordinaria alla facciata su via Carraia è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia in data **04/02/2000** e ritirata in data 28/02/2000

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

in esito alla domanda del **10/11/1999 P.G. n°72210 P.E. n.10325/1999**.

Successivamente è stata presentata Denuncia di inizio attività **P.G. N°63100** in data **05/07/2007 P.E. n°2148/2007** per "*ristrutturazione, modifica degli spazi interni, di unità immobiliare adibita a fondo commerciale*" e successiva Variante in corso d'opera ai sensi dell'Art. 45 comma 2° del regolamento Edilizio **P.G. n°64292** in data **14/05/2008 P.E. n°1661/2008**.

L'unità immobiliare risulta sprovvista del certificato di agibilità.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e gli elaborati grafici depositati presso il Comune, emergono lievi difformità consistenti principalmente in imprecisioni grafiche della distribuzione interna, errata indicazione delle altezze interne e nella mancata rappresentazione del divisorio realizzato per la formazione dei due locali.

Si rileva inoltre l'assenza di impianto di aspirazione forzata nel servizio igienico, la cui installazione risulta necessaria ai fini dell'adeguamento ai requisiti igienico-sanitari. Inoltre, nel grafico allegato alla variante in corso d'opera P.E. n. 1661/2008, la destinazione d'uso indicata nella mascherina è "fondo commerciale", mentre all'interno della planimetria i locali risultano denominati come "ufficio".

Tali difformità risultano sanabili mediante istanza di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi della L.R. 65/2014 - L.R. 51/2025 - D.P.R. n°380/2001 e successive modifiche e integrazioni, con opere di adeguamento e demolizione di divisorio abusivo.

Il presumibile costo da sostenere per la conformità urbanistica-edilizia ed adeguamenti, si può ritenere in circa euro 4.600,00.

Non risultano vincoli o condizioni che rendono il bene immobile oggetto della

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

presente, non commerciabile, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

RISPOSTA AL QUESITO 10 - Attestato di prestazione energetica

Il sottoscritto ha provveduto a verificare l'eventuale esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) relativo all'immobile oggetto di perizia.

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione reperita e consultata, non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica riferibile al suddetto immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 11 - Formazione lotti

Il bene oggetto della presente stima può essere venduto in un unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO 12 – Indicazione comproprietari

Il bene oggetto della presente stima è pignorato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO 13 - Occupazione dei beni

Dagli accertamenti effettuati e dal sopralluogo eseguito dal sottoscritto esperto stimatore, l'immobile oggetto di perizia risulta libero e non occupato. Al momento dell'accesso non sono state riscontrate persone occupanti né elementi tali da far ritenere la detenzione o l'utilizzo dell'immobile da parte di terzi.

Il sottoscritto ha proceduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Prato con comunicazione PEC del 18/12/2025 protocollata in data 19/12/2025 al n. 98392, la sussistenza di contratti di locazione e/o comodato e relative cessioni/subentri inerenti al bene sopra descritto per il nominativo della società esecutata (XXXX XXXXXXXXXXX XXXXXX sopra indicato). Con comunicazione P.E.C. ricevuta in data 28/01/2026 Prot. 6301 il Funzionario dell'Agenzia delle Entrate di Prato comunicava al sottoscritto << *Si comunica che, in riferimento all'esecuzione*

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

immobiliare in oggetto e alla relativa istanza di ricerca locazioni, comodati e simili, di cui al prot. 98392 del 19/12/2025, le interrogazioni del database A.T. non hanno evidenziato alcun contratto riferibile all'immobile ubicato nel Comune di Prato Via Carraia n. 65 distinto al catasto fabbricati nel foglio 47 particella 338 subalterno 4.>>, il tutto come da allegato.

Inoltre, il sottoscritto ha proceduto a richiedere in data 18/12/2025 alla Questura di Prato, la sussistenza per la società esecutata di comunicazioni all'autorità di P.S. ai sensi dell'art. 12 della L. n. 191 del 18/05/1978 inerenti al bene sopra descritto. Con comunicazione a mezzo P.E.C. pervenuta in data 05/01/2026 Prot. 495 l'Ispettore per il Dirigente della divisione Polizia Anticrimine della Questura di Prato comunicava al sottoscritto << *In relazione all'istanza di accesso in oggetto indicata, relativa alle comunicazioni all'autorità locale di pubblica sicurezza della "cessione di fabbricato" a seguito della registrazione di contratti, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legge 21 marzo 1978, n.59, convertito dalla Legge 18 maggio 1978, n.191, si comunica che dalle risultanze in banca dati emerge solo comunicazione di cessione fabbricato in data 22.07.2002, inerente la persona in oggetto indicata in qualità di acquirente del sopracitato immobile. In merito non si dispone di ulteriori risultanze, significando che gli atti cartacei antecedenti al 2017 risultano oggetto di scarto degli atti d'archivio…..*>>, il tutto come da allegato.

RISPOSTA AL QUESITO 14 – Vincoli, oneri giuridici.

Il sottoscritto non ha individuato l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, domande giudiziali.

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

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 18/12/2025 e precisamente:

■ **ISCRIZIONE registro particolare n°1542 - registro generale n°6389 del 22/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito** – Atto Notaio Bottino Maria Francesca notaio in Rignano sull'Arno (FI) del 15/05/2008 Repertorio n. 339/254 per complessivi €1.000.000,00 di cui €500.000,00 di Capitale, a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Cascia di Reggello-Società Cooperativa" con sede in Reggello (FI) C.F. 00645190489 gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sul bene immobile oggetto della presente esecuzione, soggetto contro "XXXXXXXXXXXXXX XXX" con sede in XXXXXXXXXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione della suddetta trascrizione è di circa € 35,00; si precisa che detto importo è stato detratto dal prezzo di vendita.

■ **ISCRIZIONE registro particolare n°183 - registro generale n°1440 del 14/02/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario** – Atto Notaio Abbate Rita notaio in Reggello (FI) del 04/02/2014 Repertorio n. 8526 Raccolta n. 6890 per complessivi €600.000,00 di cui €300.000,00 di Capitale, Tasso interesse annuo 5,97% Durata 20 anni, a favore di "Credito Cooperativo Valdarno Fiorentino Banca di Cascia Società Cooperativa" con sede in Reggello (FI) C.F. 00645190489 gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sul bene immobile oggetto della presente esecuzione, soggetto

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

contro "XXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXXXXXXX (FI) C.F. XXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione della suddetta trascrizione è di circa € 35,00; si precisa che detto importo è stato detratto dal prezzo di vendita.

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°7366 - registro generale n° 10505 del 10/09/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - ATTO GIUDIZIARIO - UNEP C/O TRIBUNALE DI PRATO del 21/07/2025 Rep. n. 2378, a favore di "BCC NPLS 2021 S.R.L." con sede in Conegliano (TV) Codice Fiscale 05249530261 gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sul bene immobile oggetto della presente esecuzione, soggetto contro "XXXX XXXXXXXXXXXXX" con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Il costo (Imposte-bolli-tasse) per la cancellazione della suddetta trascrizione è di circa € 294,00; si precisa che detto importo è stato detratto dal prezzo di vendita.

Relativamente alle difformità catastali riscontrate, il costo complessivo per la regolarizzazione si ritiene in € 860,00; si precisa che detto importo è stato detratto dal prezzo di vendita.

Relativamente alle difformità urbanistiche-edilizie riscontrate, il costo complessivo per la regolarizzazione si ritiene in circa € 4.600,00; si precisa che detto importo è stato detratto dal prezzo di vendita.

RISPOSTA AL QUESITO 15 – Vincoli o oneri di natura condominiale

Per l'immobile oggetto di procedura non risulta formalmente costituito un condominio, né è stata rilevata la presenza di un amministratore o di una gestione condominiale organizzata.

RISPOSTA AL QUESITO 16 – Diritti demaniali o usi civici

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

Il sottoscritto non ha individuato l'esistenza sul bene pignorato di eventuali diritti demaniali o usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO 17 – Valutazione del bene

L'immobile, si trova nel centro storico della città di Prato, a carattere promiscuo, commerciale e residenziale. La zona è completamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi primari.

Il grado di commerciabilità è da considerarsi medio.

Il metodo adottato nella redazione della presente stima è sintetico comparativo. Tale metodo consiste nel rapportare beni immobili, aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, di cui si conoscono i prezzi di recenti compravendite, all'immobile descritto nella presente perizia; il tutto al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. Più precisamente, il parametro di comparazione adottato è il prezzo in euro al mq.

Ai fini della determinazione del valore di mercato, il sottoscritto Esperto ha svolto un'indagine di mercato con riferimento a immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima, analizzando le compravendite intervenute nella medesima zona e nelle immediate vicinanze.

In particolare, è stato assunto quale riferimento il prezzo risultante dall'atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Mattera Notaio in Prato del 10/10/2025 Repertorio n°91759 Raccolta n°25381.

Il valore di mercato è stato pertanto determinato con riferimento alle condizioni del mercato immobiliare, tenendo conto delle caratteristiche del bene e delle risultanze dell'indagine comparativa. Si è inoltre considerato che la via di ubicazione dell'immobile, pur ricadendo nel centro storico del Comune di Prato, non risulta caratterizzata da significativi flussi di passaggio, in quanto le principali

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

attività commerciali risultano concentrate lungo le vie principali del centro storico.

Tenuto conto delle qualità estrinseche ed intrinseche del bene da stimare e considerato il profilo statico, architettonico e costruttivo dell'immobile, lo stato di conservazione, manutenzione ed uso, la vetustà, le condizioni d'igiene, la qualità dei materiali, la funzionalità e gli adeguamenti necessari degli impianti tecnologici, delle condizioni d'agibilità, delle pertinenze, dei vincoli e delle servitù, lo stato locativo, lo stato di legittimità edilizio e urbanistico, il sottoscritto, stima il più probabile valore di mercato all'attualità del fondo commerciale, come libero, nel seguente modo:

Parametro usato = superficie commerciale

Prezzo unitario medio al mq € 900,00.

Tale superficie deriva dalla superficie lorda dell'immobile Opportunamente "omogeneizzata" come segue:

Destinazione	Piano	Sup. lorda (Mq)	Coeff. riduzione	Sup. conv.
Fondo commerciale	Terra	47,00 *	1,00	47,00
Loggia	Terra	3,50	0,35	1,23
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			MQ	48,23

* al netto della superficie avente altezza utile inferiore a ml. 1,50

Valore complessivo = € / Mq 900,00 X mq. 48,23 (sup. conv.) = €43.407,00.

Il sottoscritto C.T.U. tenuto conto dello scopo della presente relazione, ritiene opportuno apportare le seguenti decurtazioni:

1) assenza di garanzia per vizi occulti in caso di vendita all'incanto circa 2 % - €868,14

2) spese per conformità urbanistica-edilizia e adeguamenti € 4.600,00

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

3) spese per conformità catastale € 860,00

4) spesa cancellazione ipoteche volontarie e pignoramento € 364,00

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene il VALORE BASE D'ASTA della quota di 1/1 della piena proprietà del bene sopra descritto LOTTO UNICO in euro 36.700,00 00 (trentaseimilasettecento/00) per arrotondamento.

NOTE

Il bene immobile descritto nella presente relazione è stato stimato alla data odierna nello stato di fatto che è stato possibile rilevare al momento del sopralluogo, con tutte le servitù attive e passive e con i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato li, 11/03/2026 In fede

Geom. Domenico Trombacco

Allegati (NUMERO 151 PAGINE):

-lettera inizio operazioni peritali, ricevute raccomandate e ricevute P.E.C. (da pagina 2 a pagina 18);

-verbali sopralluogo (da pagina 19 a pagina 23);

-documentazione fotografica descrittiva interna ed esterna dello stato attuale dei luoghi (da pagina 24 a pagina 37);

-documentazione catastale (estratto di mappa - planimetria catastale – visure catasto fabbricati e terreni (da pagina 38 a pagina 45);

-atti autorizzativi comunali (da pagina 46 a pagina 72);

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

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

-atto di provenienza (da pagina 73 a pagina 93);

-ispezioni ipotecarie (da pagina 94 a pagina 120);

-elaborato grafico rappresentativo del fondo commerciale con indicazione numero locali (da pagina 121 a pagina 122);

-estratto del Piano Operativo del Comune di Prato e vincoli (da pagina 123 a pagina 130);

-comunicazione Agenzia delle Entrate di Prato sussistenza contratti di locazione/comodato (da pagina 131 a pagina 133);

-comunicazione sussistenza di dichiarazioni di ospitalità/cessioni di fabbricato Questura di Prato (da pagina 134 a pagina 136);

-atto di provenienza ultraventennale (da pagina 137 a pagina 145);

-dichiarazione di conformità impianto elettrico (da pagina 146 a pagina 151).

Firmato Da: DOMENICO TROMBACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6749b89441432ab25be3a71e118268b2

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