

Esecuzione immobiliare n. 67/2025

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO**SEZIONE CIVILE****UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI****Esecuzione immobiliare n. 67/2025****Giudice : Dott.XXXXX XXXXX****contro: XX XXX XXXXX****promossa da: XXXXXXXXXXXXXXX XXXX****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

XXXXXX Arch. XXXX natX a XXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX), iscrittX al n. XX per il Tribunale di Prato all'Albo nazionale, con studio in XXXXXXXXXX. Con ordinanza del G.E. in data 28/10/2025 XXX sottoscrittX veniva nominatX C.T.U. nella presente procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 67/2025 e accettava l'incarico in data 04/11/2025, al fine di rispondere ai seguenti quesiti ex artt. 568 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.:

- 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) *predisporre, ove non presenti in atti, **acquisire** certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; **verificare** la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);*
- 3) ***acquisire** visure ipotecarie aggiornate e **predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.), indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/ trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;*
- 4) ***acquisire** visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 5) ***identificare** i diritti e i beni pignorati; **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*



- 6) *previo necessario accesso, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), **descrivere** l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;*
- 7) *ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua **correzione o redazione** ed all'**accatastamento** delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura 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 e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in*



ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

*12) se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, **indicare** i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia comodamente divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli 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, nonché:

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



- 15) - se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;
- 16) - se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 17) 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);
- 18) 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);
- 19) rilevare l'esistenza di **diritti demaniali** (di superficie o servitù pubbliche) o **usi civici** evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 20) **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);

01 - COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART 567. 2 COMMA c.p.c

La sottoscritta Arch. Ottavia Lavinia Turi, esaminata la documentazione agli atti, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., costituita dalla documentazione catastale, dalle certificazioni/ipotesi ipotecarie e dall'atto di pignoramento, ritenendola idonea ai fini dell'espletamento dell'incarico.

02 - STATO CIVILE DELL'ESECUTATO e PROVENIENZA

Dal certificato di estratto per riassunto di matrimonio con le relative annotazioni, acquisito agli atti, risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio con la sig.ra XXXXX XXX, nata il XXXXX a XXXXX (XX) in data 22/07/1978. In assenza di annotazioni relative alla scelta di un diverso regime patrimoniale, deve ritenersi operante il regime della comunione legale dei beni.

Vedi allegato 1 -ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO



LOTTO 1 - Fig. 27, Part. 107, sub. 68

Al sig. XX XXX XXXXXXX nato ad XXXXX (XX) il XXXXXXX C.F. XXXXXXX il bene è pervenuto per atto di compravendita del Notaio XXXXX XXXXXXX XXXXX del 02/02/1985 Rep. n. 8140/1194 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 02/02/1985 al n. 657 del Registro Generale e n. 450 del Registro Particolare da XXXXX XXXXX nato ad XXXXX (XX) il XXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari alla piena proprietà. Detto bene è stato costruito da quest'ultimo su area di terreno pervenuta con atto di compravendita ai rogiti del Notaio XXXXXXX XXXX di XXXXXXX in data 12/02/1764, rep. 2920/1764, registrato a Borgo San Lorenzo il 28/02/1764 al n. 378.

LOTTO 2 - Fig. 27, Part. 107, sub. 99

Al sig. XX XXX XXXXXXX nato ad XXXXX (XX) il XXXXXXX C.F. XXXXXXX il bene è pervenuto per atto di compravendita del Notaio XXXXX XXXXXXX XXXXX del 02/02/1985 Rep. n. 8140/1194 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 02/02/1985 al n. 657 del Registro Generale e n. 450 del Registro Particolare da XXXXX XXXXX nato ad XXXXX (XX) il XXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari alla piena proprietà. Detto bene è stato costruito da quest'ultimo su area di terreno pervenuta con atto di compravendita ai rogiti del Notaio XXXXXXX XXXX di XXXXXXX in data 12/02/1764, rep. 2920/1764, registrato a Borgo San Lorenzo il 28/02/1764 al n. 378.

LOTTO 3 - Fig. 27, Part. 107, sub. 123

Al sig. XX XXX XXXXXXX nato ad XXXXX (XX) il XXXXXXX C.F. XXXXXXX il bene è pervenuto per atto di compravendita del Notaio XXXXX XXXXXXX XXXXX del 02/02/1985 Rep. n. 8140/1194 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 02/02/1985 al n. 657 del Registro Generale e n. 450 del Registro Particolare da XXXXX XXXXX nato ad XXXXX (XX) il XXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari alla piena proprietà. Detto bene è



stato costruito da quest'ultimo su area di terreno pervenuta con atto di compravendita ai rogiti del Notaio XXXXXXXX XXXX di XXXXXXXX in data 12/02/1764, rep. 2920/1764, registrato a Borgo San Lorenzo il 28/02/1764 al n. 378.

Il giorno 20/02/1991 XXXXX XXXXX nato ad XXXXX (XX) il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha venduto l'immobile ad XXXX XXXX nato a XXXX (XX) il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXX XXXX nata a XXXX il XXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, i quali risultavano essere tra loro coniugi in regime di comunione legale. La vendita è stata stipulata con atto di compravendita a rogito del Notaio XXXX XXXX del 20/02/1991, rep. n. 14270, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Prato in data 22/02/1991, al n. 1607 del Registro Generale e n. 1219 del Registro Particolare.

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non risulta assicurata la continuità delle trascrizioni. In particolare, con atto del 20/02/1991 XXXXX XXXXX ha alienato l'immobile ad XXXX XXXX e XXXX XXXX, pur non risultando più titolare del diritto, essendo il bene già stato trasferito al sig. XX XXX XXXXXXXX con precedente atto del 02/02/1985. Ne deriva una criticità nella continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c., della quale si terrà conto in sede estimativa quale elemento incidente sulla commerciabilità del bene.

Alla data del sopralluogo il bene non risultava occupato da soggetti che abbiano rivendicato titoli di possesso o diritti incompatibili con la presente procedura.

Vedi allegato 2 - NOTA DI TRASCRIZIONE rep. 8140/1194, reg. part. 450, reg. gen. 657

Vedi allegato 2 - ATTO DI COMPRASVENDITA rep. 14270, reg. part. 1219, reg. gen. 1607

Vedi allegato 2 - NOTA DI TRASCRIZIONE rep. 14270, reg. part. 1219, reg. gen. 1607



03 - VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE

Sugli immobili oggetto della presente perizia alla data del 05/11/2025 gravano le seguenti formalità pregiudizievoli, acquisite tramite la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato:

LOTTO 1 - Fg. 27, Part. 107, sub. 68

1- ISCRIZIONE del 29/03/1988 - Registro Particolare 619 Registro Generale 2645

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 971 del 24/02/1988.

IPOTECA LEGALE derivante da PROVVEDIMENTO PRESIDENTE TRIBUNALE.

Annotazione n. 1360 del 20/07/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI);

2 - ISCRIZIONE del 27/03/2008 - Registro Particolare 886 Registro Generale 3740

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 971 del 24/02/1988.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA LEGALE PROVVEDIMENTO PRESIDENTE TRIBUNALE.

Annotazione n. 763 del 19/06/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE);

3 - ISCRIZIONE del 31/10/2024 - Registro Particolare 2185 Registro Generale 11644

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 538/2021 del 13/03/2021.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

4 - TRASCRIZIONE del 26/09/2025 - Registro Particolare 7728 Registro Generale 11068

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2757 del 09/09/2025;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



Quanto sopra descritto risulta a carico della procedura che provvederà alla cancellazione a propria cura e spese al momento della vendita. I costi necessari attuali per la cancellazione risultano essere in via indicativa:

1- Per la cancellazione della terza iscrizione una spesa di € 35.00 di tassa ipotecaria, € 200.00 di imposta ipotecaria e € 59,00 di imposta di bollo, per un totale di € 294,00 (duecentonovantaquattro/00);

2- Per la cancellazione della quarta trascrizione una spesa di € 35.00 di tassa ipotecaria, € 200.00 di imposta ipotecaria e € 59,00 di imposta di bollo, per un totale di € 294,00 (duecentonovantaquattro/00);

A carico della procedura per questo lotto risulta esserci una spesa totale di circa € 588,00 (euro cinquecentottantotto/00).

LOTTO 2 - Fg. 27, Part. 107, sub. 99

1- ISCRIZIONE del 31/10/2024 - Registro Particolare 2185 Registro Generale 11644

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 538/2021 del 13/03/2021.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

2- TRASCRIZIONE del 26/09/2025 - Registro Particolare 7728 Registro Generale 11068

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2757 del 09/09/2025;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Quanto sopra descritto risulta a carico della procedura che provvederà alla cancellazione a propria cura e spese al momento della vendita. I costi necessari attuali per la cancellazione risultano essere in via indicativa:

1- Per la cancellazione della prima iscrizione una spesa di € 35.00 di tassa ipotecaria, € 200.00 di imposta ipotecaria e € 59,00 di imposta di bollo, per un totale di € 294,00 (duecentonovantaquattro/00);



2- Per la cancellazione della seconda trascrizione una spesa di € 35,00 di tassa ipotecaria, € 200,00 di imposta ipotecaria e € 59,00 di imposta di bollo, per un totale di € 294,00 (duecentonovantaquattro/00);

A carico della procedura per questo lotto risulta esserci una spesa totale di circa € 588,00 (euro cinquecentottantotto/00).

LOTTO 3 - Fg. 27, Part. 107, sub. 123

1- TRASCRIZIONE del 22/02/1991 - Registro Particolare 1219 Registro Generale 1607

Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXX Repertorio 14270 del 20/02/1991,

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

2 - ISCRIZIONE del 28/02/1991 - Registro Particolare 376 Registro Generale 1770

Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXX Repertorio 14270 del 20/02/1991,

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Annotazione n. 949 del 21/04/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI);

3 - TRASCRIZIONE del 25/01/1993 - Registro Particolare 510 Registro Generale 640

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9546 del 28/12/1992,

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Annotazione n. 952 del 21/04/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI);

4 - ISCRIZIONE del 28/05/2003 - Registro Particolare 1810 Registro Generale 7138

Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXX Repertorio 892 del 28/05/2003,

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE.

Annotazione n. 974 del 24/07/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE);



5 - ISCRIZIONE del 31/10/2024 - Registro Particolare 2185 Registro Generale 11644

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 538/2021 del 13/03/2021.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

6 - TRASCRIZIONE del 26/09/2025 - Registro Particolare 7728 Registro Generale 11068

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2757 del 09/09/2025;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Quanto sopra descritto risulta a carico della procedura che provvederà alla cancellazione a propria cura e spese al momento della vendita. I costi necessari attuali per la cancellazione risultano essere in via indicativa:

1- Per la cancellazione della prima iscrizione una spesa di € 35.00 di tassa ipotecaria, € 200.00 di imposta ipotecaria e € 59,00 di imposta di bollo, per un totale di € 294,00 (duecentonovantaquattro/00);

2- Per la cancellazione della seconda trascrizione una spesa di € 35.00 di tassa ipotecaria, € 200.00 di imposta ipotecaria e € 59,00 di imposta di bollo, per un totale di € 294,00 (duecentonovantaquattro/00);

A carico della procedura per questo lotto risulta esserci una spesa totale di circa € **588,00** (euro **cinquecentottantotto/00**).

Vedi allegato 3 - ISPEZIONI IPOTECARIE LOTTO 1 - Fg. 27, Part.107, sub.68

Vedi allegato 3 - ISPEZIONI IPOTECARIE LOTTO 2 - Fg. 27, Part.107, sub.99

Vedi allegato 3 - ISPEZIONI IPOTECARIE LOTTO 3 - Fg. 27, Part.107, sub.123



04 - VISURE CATASTALI AGGIORNATE

Gli immobili risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Prato, Comune di Montemurlo, sezione fabbricati come:

LOTTO 1 - Fg. 27, Part. 107, sub. 68

Fg. 27, Part. 107, sub. 68,

Cat. C/6, cl. 5,

cons. 22 mq, sup. cat. 25 mq,

rendita € 82,94

Detta unità immobiliare deriva da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/05/2025 Pratica n. PO0023252 in atti dal 09/05/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23252.1/2025).

LOTTO 2 - Fg. 27, Part. 107, sub. 99

Fg. 27, Part. 107, sub. 99,

Cat. C/6, cl. 5,

cons. 11 mq, sup. cat. 13 mq,

rendita € 41,47

Detta unità immobiliare deriva da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/05/2025 Pratica n. PO0023258 in atti dal 09/05/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23259.1/2025).



LOTTO 3 - Fig. 27, Part. 107, sub. 123

Fig. 27, Part. 107, sub. 123,

Cat. C/6, cl. 5,

cons. 15 mq, sup. cat. 18 mq,

rendita € 56,55

Detta unità immobiliare deriva da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/05/2025 Pratica n. PO0023439 in atti dal 09/05/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23439.1/2025).

Dalle verifiche catastali eseguite non risulta presente in banca dati l'elaborato planimetrico, mentre risulta presente l'elenco subalterni.

Vedi allegato 4 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE Fig. 27, Part. 107

Vedi allegato 4 - VISURA CATASTALE LOTTO 1 - Fig. 27, Part. 107, sub. 68

Vedi allegato 4 - VISURA CATASTALE LOTTO 2 - Fig. 27, Part. 107, sub. 99

Vedi allegato 4 - VISURA CATASTALE LOTTO 3 - Fig. 27, Part. 107, sub. 123

Vedi allegato 4 - ELENCO SUBALTERNI - Fig. 27, Part. 107

05 - CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE DEL BENE E PIGNORAMENTO

È stata effettuata la verifica della conformità tra i dati identificativi riportati nell'atto di pignoramento e quelli risultanti dagli attuali dati catastali e dallo stato dei luoghi. Dalla suddetta verifica è emerso che nell'atto di pignoramento non risultano indicati il numero civico né i confini dell'immobile. Tuttavia sono riportati correttamente gli identificativi catastali, i quali consentono comunque l'individuazione univoca del bene oggetto di procedura.

Pertanto, pur in presenza di una descrizione non completa sotto il profilo descrittivo, i dati riportati



nell'atto di pignoramento consentono comunque l'univoca individuazione dei beni.

06 - DESCRIZIONE IMMOBILI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva consistono in tre unità immobiliari ad uso autorimessa, poste al piano interrato di un edificio condominiale.

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano essere parte di un complesso condominiale. L'accesso carrabile al piano interrato avviene mediante rampa posta all'interno della corte condominiale comune, che conduce allo spazio di manovra e distribuzione delle singole autorimesse. L'uscita dei veicoli avviene invece tramite ulteriore rampa carrabile con sbocco su Via Enrico Toti n. 17.

La rampa dalla corte comune conduce allo spazio comune destinato alla manovra e alla distribuzione delle singole autorimesse presenti nel piano seminterrato. La rampa ed il corridoio di distribuzione presentano pavimentazione realizzata in calcestruzzo con finitura tipo battuto di cemento. Tale pavimentazione appare interessata da segni di usura, macchie e depositi di materiale verosimilmente riconducibili sia all'utilizzo nel tempo sia agli eventi alluvionali che hanno interessato la zona negli anni recenti.

Le pareti delle parti comuni risultano intonacate con finitura civile grezza di tipo granuloso, tipica dei locali interrati adibiti ad autorimesse. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato.

Lungo il corridoio risultano presenti canalizzazioni e impianti tecnici a vista, oltre ai corpi illuminanti installati a soffitto. L'illuminazione delle parti comuni è garantita mediante lampade installate a soffitto, con accensione tramite interruttori posti lungo il corridoio di distribuzione.

Si precisa inoltre che attualmente l'ingresso e l'uscita con autoveicoli non risultano consentiti, in quanto a partire dall'anno 2023 l'autorimessa condominiale risulta priva della prescritta autorizzazione antincendio rilasciata dal Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco. Alla data del sopralluogo non risultano ancora avviati interventi di adeguamento dell'area alle normative antincendio vigenti. Pertanto, allo stato attuale, i locali risultano utilizzabili esclusivamente quali locali di rimessa/deposito e non come ordinarie autorimesse carrabili.



DESCRIZIONE, TIPOLOGIA DEI BENI E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono all'interno di un edificio residenziale situato nel Comune di Montemurlo (PO), nella frazione di Oste.

Il fabbricato nel quale sono inserite le unità immobiliari del presente pignoramento risulta essere stato realizzato intorno alla fine degli anni '70, con tipologia edilizia tipica del periodo costituita da edifici condominiali pluripiano con autorimesse al piano interrato.

Il contesto urbano nel quale si trovano gli immobili oggetto di pignoramento risulta essere una zona urbanizzata e consolidata della frazione di Oste, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali alternati ad attività artigianali e produttive. L'area risulta ben collegata con le principali arterie viarie del territorio comunale e con la viabilità provinciale, che consentono agevoli collegamenti con il centro del Comune di Montemurlo e con il Comune di Prato.

Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi di quartiere, attività commerciali, istituti bancari, esercizi pubblici, impianti sportivi e attività produttive, che rendono la zona pienamente inserita nel tessuto urbano del territorio comunale.

Dal punto di vista urbanistico l'area ricade all'interno del territorio urbanizzato del Comune di Montemurlo, in un ambito caratterizzato da tessuti edilizi consolidati nei quali prevale la funzione residenziale con presenza di funzioni complementari e attività artigianali di servizio.

LOTTO 1 - Fg. 27, Part. 107, sub. 68

In data 12/11/2025 è stato comunicato alla parte esecutata, tramite raccomandata A/R, e per posta certificata all'avvocato designato e costituito per il soggetto promotore del pignoramento la data del sopralluogo, da eseguirsi il 28/11/2025. In tale occasione l'accesso è stato negativo in assenza dell'occupante. In data 10/12/2025 in seguito ad accesso positivo si è svolto il sopralluogo per il bene in oggetto.



Detta unità immobiliare è censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo al fg. 27, Part. 107, sub. 68. Si tratta di un garage situato al piano primo interrato di un edificio condominiale posto nel Comune di Montemurlo, Via E. Toti n.17. Il locale è costituito da un unico vano destinato ad autorimessa/deposito, per una superficie netta di circa mq 21,50.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.

L'autorimessa oggetto della presente valutazione risulta essere l'ultima sulla destra per chi esce dal piano interrato su Via Toti 17 ed è attualmente identificata con il numero 2.

Il garage è individuabile mediante portone metallico a due ante battenti in lamiera verniciata, irrigidito da telaio metallico. Nella parte superiore del portone è presente una griglia metallica di aerazione che consente il ricambio d'aria naturale del locale. Il sistema di chiusura è costituito da serratura con lucchetto esterno.

Internamente il locale è costituito da un unico vano di forma pressoché rettangolare. Le pareti risultano intonacate con finitura civile semplice e presentano segni di usura e degrado. Il solaio è in parte a vista con presenza di impianti tecnici. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento.

L'illuminazione del locale è garantita da corpi illuminanti posti a soffitto ed è inoltre presente una piccola apertura finestrata posta in posizione alta che consente limitata aerazione e illuminazione naturale del locale.

L'immobile risulta essere in mediocre stato di manutenzione, in quanto sono presenti segni evidenti di degrado delle superfici murarie e della pavimentazione, con finiture datate e impiantistica non recente. Tale stato di conservazione appare verosimilmente riconducibile anche agli eventi alluvionali che hanno interessato la zona negli anni recenti, a seguito dei quali il locale non risulta essere stato oggetto di interventi di ripristino o sistemazione.

Al momento del sopralluogo il locale risultava utilizzato come deposito di materiali e attrezzature varie.

L'immobile è dotato di impianto elettrico. Non è stato fornito e/o trovato dalla sottoscritta alcuna



certificazione riguardante tale impianto.

Confini: XXXX XXXXX XXXX, XXXX X., parti comuni condominiali, s.s.a.

LOTTO 2 - Fig. 27, Part. 107, sub. 99

In data 12/11/2025 è stato comunicato alla parte esecutata, tramite raccomandata A/R, e per posta certificata all'avvocato designato e costituito per il soggetto promotore del pignoramento la data del sopralluogo, da eseguirsi il 28/11/2025. In tale occasione l'accesso è stato negativo in assenza dell'occupante. In data 10/12/2025 in seguito ad accesso positivo si è svolto il sopralluogo per il bene in oggetto.

Detta unità immobiliare è censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo al fg. 27, Part. 107, sub. 99. Si tratta di un garage situato al piano primo interrato di un edificio condominiale posto nel Comune di Montemurlo, Via E. Toti n.17. Il locale è costituito da un unico vano destinato ad autorimessa/deposito, per una superficie netta di circa mq 11,50.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.

L'autorimessa oggetto della presente valutazione risulta essere la terza sulla destra per chi accede al piano interrato dalla rampa proveniente dalla corte interna condominiale ed è attualmente identificata con il numero 33.

L'accesso avviene direttamente dal corridoio comune mediante portone metallico a due ante, con soprastante griglia di aerazione, tipologia diffusa all'interno dell'intero piano autorimesse.

Il locale presenta pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate, con presenza di impianto elettrico per l'illuminazione a soffitto.

L'autorimessa risulta dotata di aperture di aerazione verso l'esterno che consentono principalmente la



ventilazione dei locali.

Al momento del sopralluogo il box risultava utilizzato come locale deposito e laboratorio, con presenza di attrezzature e materiali vari.

Per quanto concerne lo stato manutentivo, l'unità immobiliare si presenta in condizioni sufficienti per la tipologia costruttiva, senza particolari elementi di pregio, con finiture semplici e segni normali di usura. Si evidenzia che le pareti interne risultano recentemente ritinteggiate, intervento eseguito a seguito degli eventi alluvionali che hanno interessato la zona.

L'immobile è dotato di impianto elettrico. Non è stato fornito e/o trovato dalla sottoscritta alcuna certificazione riguardante tale impianto.

Confini: XXXX X., XXXX X., XXXX X., parti comuni condominiali, s.s.a.

LOTTO 3 - Fg. 27, Part. 107, sub. 123

In data 12/11/2025 è stato comunicato alla parte eseguita, tramite raccomandata A/R, e per posta certificata all'avvocato designato e costituito per il soggetto promotore del pignoramento la data del sopralluogo, da eseguirsi il 28/11/2025. In tale occasione l'accesso è stato negativo in assenza dell'occupante. In data 10/12/2025 non è stato possibile accedere inizialmente all'interno del box, in quanto non era presente l'occupante né erano disponibili le chiavi di accesso; si è pertanto proceduto all'apertura del locale con l'ausilio di un fabbro, al fine di consentire l'ispezione e la verifica dello stato dei luoghi.

Detta unità immobiliare è censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo al fg. 27, Part. 107, sub. 123. Si tratta di un garage situato al piano primo interrato di un edificio condominiale posto nel Comune di Montemurlo, Via E. Toti n.17. Il locale è costituito da un unico vano destinato ad autorimessa/deposito, per una superficie netta di circa mq 14,70.



DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.

L'autorimessa oggetto della presente descrizione risulta essere la sestultima sulla sinistra per chi esce dal piano interrato tramite rampa carrabile su Via Enrico Toti n. 17.

L'accesso avviene direttamente dal corridoio comune mediante portone metallico a due ante, con soprastante griglia di aerazione, tipologia diffusa all'interno dell'intero piano autorimesse.

Il locale presenta pavimentazione in piastrelle, pareti e soffitto intonacato, con presenza di impianto elettrico per l'illuminazione a soffitto.

L'autorimessa risulta inoltre dotata di una piccola finestra posta sul lato interno, che consente una limitata aerazione naturale del locale.

Al momento dell'accesso il box risultava utilizzato come locale deposito, con presenza di scaffalature e materiali vari.

Per quanto concerne lo stato manutentivo, l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione per la tipologia costruttiva, senza particolari elementi di pregio. Le superfici interne presentano segni di normale usura e alcune tracce di umidità, compatibili con la collocazione del locale al piano interrato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico. Non è stato fornito e/o trovato dalla sottoscritta alcuna certificazione riguardante tale impianto.

Confini: XXXX X., XXXX X., XXXX X., parti comuni condominiali, s.s.a.

Vedi allegato 5 - VERBALE DI SOPRALLUOGO 28/11/2025

Vedi allegato 5 - VERBALE DI SOPRALLUOGO 10/12/2025

Vedi allegato 6 - ALLEGATO FOTOGRAFICO LOTTO - parti comuni

Vedi allegato 6 - ALLEGATO FOTOGRAFICO LOTTO 1 - Fig. 27, Part.107, sub.68



Vedi allegato 6 - ALLEGATO FOTOGRAFICO LOTTO 2 - Fg. 27, Part.107, sub.99

Vedi allegato 6 - ALLEGATO FOTOGRAFICO LOTTO 3 - Fg. 27, Part.107, sub.123

07 - CONFORMITA' CATASTALE

Per quanto riguarda le planimetrie catastali, alla data del sopralluogo è stata verificata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Prato, Catasto Fabbricati, al fine di accertarne la conformità.

LOTTO 1 - Fg. 27, Part. 107, sub. 68

A seguito del sopralluogo effettuato non si rilevano sostanziali modifiche rispetto alla planimetria catastale depositata. Si evidenziano lievi difformità dimensionali, verosimilmente imputabili alle modalità di redazione della planimetria catastale originaria, realizzata in forma cartacea e con rappresentazione grafica manuale, nonché alla scala di rappresentazione piuttosto ridotta, che può comportare fisiologiche approssimazioni grafiche nella restituzione delle misure. Tali scostamenti devono ritenersi compatibili con la natura della rappresentazione catastale storica e non configurano modifiche sostanziali dello stato dei luoghi.

Si rileva tuttavia che la finestra risulta rappresentata in posizione non corretta nella planimetria catastale, essendo nella realtà collocata nell'angolo opposto della medesima parete rispetto a quanto graficamente indicato. Pertanto, al fine di garantire la piena corrispondenza tra stato di fatto e planimetria catastale, si rende necessario procedere con aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA.

Pertanto, in termini di spese tecniche previste per l'esecuzione della variazione catastale tramite pratica DOCFA, si può stimare un costo complessivo pari a circa € 500,00 (euro cinquecento/00) per onorari tecnici, oltre a circa € 70,00 per tributi catastali relativi al deposito della pratica DOCFA, per un totale complessivo stimato di circa € 570,00 (euro cinquecentosettanta/00).



LOTTO 2 - Fg. 27, Part. 107, sub. 99

A seguito del sopralluogo effettuato sono state rilevate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale depositata, per le quali si rende necessario procedere con un aggiornamento catastale. Si rileva principalmente una difformità relativa all'altezza interna indicata nella planimetria catastale, ove è riportata un'altezza di m 2,40, mentre quella rilevata in loco è pari a circa m 2,50.

Ai fini della piena conformità tra stato di fatto e documentazione catastale sarà pertanto necessario procedere con la rettifica dell'altezza interna mediante aggiornamento della planimetria catastale tramite pratica DOCFA.

Pertanto, in termini di spese tecniche previste per l'esecuzione della variazione catastale tramite pratica DOCFA, si può stimare un costo complessivo pari a circa € 500,00 (euro cinquecento/00) per onorari tecnici, oltre a circa € 70,00 per tributi catastali relativi al deposito della pratica DOCFA, per un totale complessivo stimato di circa **€ 570,00 (euro cinquecentosettanta/00)**.

LOTTO 3 - Fg. 27, Part. 107, sub. 123

A seguito del sopralluogo effettuato non si rilevano sostanziali modifiche rispetto alla planimetria catastale depositata. Si evidenziano esclusivamente lievi difformità dimensionali, verosimilmente imputabili alle modalità di redazione della planimetria catastale originaria, realizzata in forma cartacea e con rappresentazione grafica manuale, nonché alla scala di rappresentazione piuttosto ridotta, che può comportare fisiologiche approssimazioni grafiche nella restituzione delle misure.

Pertanto, tali scostamenti devono ritenersi compatibili con la natura della rappresentazione catastale storica e non configurano modifiche sostanziali dello stato dei luoghi.

Vedi allegato 7 - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 1 - Fg. 27, Part. 107, sub. 68

Vedi allegato 7 - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 2 - Fg. 27, Part. 107, sub. 99

Vedi allegato 7 - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 3 - Fg. 27, Part. 107, sub. 123



08 - STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Gli immobili oggetto della presente perizia ricadono in zona omogenea "B" ovvero aree di completamento e tessuto TR3 ovvero "Tessuto consolidato a blocchi". Ai sensi dell'art 88 TR3- Tessuto consolidato a blocchi, comma 1, si tratta di tessuti a destinazione prevalentemente residenziale, organizzati in isolati irregolari realizzati per aggregazioni successive in periodo differenti, con geometrie e forme diversificate. Sono presenti talvolta edifici specialistici.

Vedi allegato 8 - PIANO OPERATIVO VIGENTE

09 - CONFORMITA' URBANISTICA

L'edificio di cui l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare fa parte è stato costruito in forza del Permesso di Costruire P.E. 78/1975, P.G. 5082 del 30 aprile 1975. Successivamente N DATA 16/03/1981 è stata presentata una variante in corso d'opera P.E. 46/1981, P.G. 3548 del 16/03/1981, al Permesso di costruire P.E. 78/1975. In seguito, il 04/01/1984, è stata presentata un'ulteriore variante in corso d'opera alla P.E. 46/81 per modifiche al piano terra dell'edificio, P.E. 2/1984. Durante la sua realizzazione ha subito modificazioni per le quali è stata presentata al Comune di Montemurlo domanda di sanatoria, ai sensi della Legge 47/85, P.E. 1986, P.G. 8250 del 29/04/1986 con rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria in data 24/04/1996, n.2705; in tale sede veniva sanata la realizzazione di un maggior numero di box rispetto a quanto originariamente assentito.

LOTTO 1 - Fg. 27, Part. 107, sub. 68

Dal confronto tra lo stato attuale rilevato, gli elaborati grafici di progetto e la documentazione relativa al condono, si riscontrano alcune lievi difformità riconducibili a errori di rappresentazione grafica.

Tali difformità risultano sanabili mediante la presentazione di idoneo atto correttivo, senza necessità di interventi edilizi sostanziali. Si stimano pertanto, in via cautelativa, costi complessivi per la



regolarizzazione pari a circa € 1.200,00 (euro milleduecento/00), comprensivi di sanzioni e spese tecniche.

LOTTO 2 - Fg. 27, Part. 107, sub. 99

Dal confronto tra lo stato attuale rilevato, gli elaborati grafici di progetto e la documentazione relativa al condono, si riscontrano alcune lievi difformità riconducibili a errori di rappresentazione grafica.

Tali difformità risultano sanabili mediante la presentazione di idoneo atto correttivo, senza necessità di interventi edilizi sostanziali. Si stimano pertanto, in via cautelativa, costi complessivi per la regolarizzazione pari a circa € 1.200,00 (euro milleduecento/00), comprensivi di sanzioni e spese tecniche.

LOTTO 3 - Fg. 27, Part. 107, sub. 123

Dal confronto tra lo stato attuale rilevato, gli elaborati grafici di progetto e la documentazione relativa al condono, si riscontrano alcune lievi difformità riconducibili a errori di rappresentazione grafica.

Tali difformità risultano sanabili mediante la presentazione di idoneo atto correttivo, senza necessità di interventi edilizi sostanziali. Si stimano pertanto, in via cautelativa, costi complessivi per la regolarizzazione pari a circa € 1.200,00 (euro milleduecento/00), comprensivi di sanzioni e spese tecniche.

Vedi allegato 9 - VARIANTE IN CORSO D'OPERA P.E. 46/1981 del 16/03/1981

Vedi allegato 9 - VARIANTE IN CORSO D'OPERA P.E. 2/1984 del 04/01/1984

Vedi allegato 9 - CONDONO P.E. 1986/1986 P.G. 8250 del 29/04/1986



10 - APE

Ai sensi dell'art. 3, comma 3, lett. e), del D.Lgs. 192/2005, le unità immobiliari oggetto della presente perizia, in quanto autorimesse, sono escluse dall'ambito di applicazione della disciplina in materia di attestazione della prestazione energetica.

11 - LOTTI

Data la consistenza e la tipologia dei beni pignorati oggetto della presente perizia, costituiti da tre distinti garage, si è ritenuto opportuno procedere alla loro suddivisione in tre lotti autonomi, ciascuno corrispondente ad una singola unità immobiliare.

Pertanto, ai fini della presente relazione estimativa, i beni vengono così distinti:

- **Lotto 1** – Garage/rimessa identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo al Foglio 27, Particella 107, Subalterno 68.
- **Lotto 2** – Garage/rimessa identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo al Foglio 27, Particella 107, Subalterno 99.
- **Lotto 3** – Garage/rimessa identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo al Foglio 27, Particella 107, Subalterno 123.

La suddetta suddivisione non comporta la necessità di procedere a operazioni di frazionamento catastale o alla definizione di nuovi confini.

Vedi allegato 10 - IDENTIFICAZIONE LOTTI

12 - PIGNORAMENTO PRO QUOTA

Dall'esame dei titoli e delle risultanze dei registri immobiliari, il bene risulta intestato al XXXXXXXXXX



XX XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX (esecutato), quale pieno proprietario, indicato nella nota di trascrizione come titolare della ditta individuale omonima.

L'acquisto è avvenuto in costanza di matrimonio; tuttavia, trattandosi di bene acquistato nell'ambito dell'attività di impresa individuale, si richiama quanto previsto dall'art. 178 c.c.

Non risultano nei registri immobiliari quote intestate al coniuge, pertanto il bene viene considerato, ai fini della presente procedura, interamente riferibile all'esecutato.

Il pignoramento ha quindi colpito l'intera piena proprietà dell'immobile.

13 - OCCUPAZIONE

Di seguito si riporta lo stato di occupazione degli immobili oggetto della presente procedura, rilevato in occasione del sopralluogo effettuato in data 10/12/2025.

LOTTO 1 - Fg. 27, Part. 107, sub. 68

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto della presente perizia risulta occupato da terzi e al suo interno sono presenti beni mobili riconducibili all'occupante. Si evidenzia inoltre che il proprietario esecutato non risulta avere la disponibilità delle chiavi del locale.

LOTTO 2 - Fg. 27, Part. 107, sub. 99

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto della presente perizia risulta occupato da terzi e al suo interno sono presenti beni mobili riconducibili all'occupante. Si evidenzia inoltre che il proprietario esecutato non risulta avere la disponibilità delle chiavi del locale.



LOTTO 3 - Fg. 27, Part. 107, sub. 123

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere libero da persone; tuttavia all'interno risultano presenti alcuni oggetti e materiali, dei quali non è stato possibile accertare la proprietà. Si evidenzia inoltre che il proprietario esecutato non risulta avere la disponibilità delle chiavi del locale, circostanza che ha reso necessario l'accesso con l'ausilio di un fabbro per consentire l'espletamento delle operazioni peritali.

14 - OCCUPATO DA TERZI

Di seguito si riporta lo stato di occupazione degli immobili oggetto della presente procedura, rilevato in occasione del sopralluogo effettuato in data 10/12/2025.

LOTTO 1 - Fg. 27, Part. 107, sub. 68

Dalle informazioni raccolte e dalle verifiche effettuate non sono emersi contratti di locazione o altri titoli giustificativi dell'occupazione dell'immobile. Pertanto l'occupazione deve ritenersi priva di titolo.

Da ulteriori ricerche e visure incrociate effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati riscontrati atti di locazione registrati a favore di terzi relativi all'immobile oggetto della presente valutazione. A tal fine è stata inoltre inviata formale richiesta di indagine all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Prato, trasmessa a mezzo PEC e protocollata in data 07/11/2025 al Registro Ufficiale n. 85593; tuttavia, alla data di redazione della presente relazione non risulta pervenuta alcuna risposta.

Al solo fine di fornire un parametro indicativo per l'eventuale determinazione dell'indennità di occupazione, si è fatto riferimento ai valori desumibili dal Borsino Immobiliare per la zona di Oste (Montemurlo), da cui risulta che il valore medio di locazione per autorimesse di fascia media è compreso tra 2,39 €/mq e 3,08 €/mq, con un valore medio pari a 2,74 €/mq.

Applicando tale valore medio alla superficie dell'immobile oggetto di esecuzione, pari a 21,50 mq, si ottiene un valore indicativo di locazione pari a circa € 58,91 mensili, arrotondati a € 59,00



LOTTO 2 - Fg. 27, Part. 107, sub. 99

Dalle informazioni raccolte e dalle verifiche effettuate non sono emersi contratti di locazione o altri titoli giustificativi dell'occupazione dell'immobile. Pertanto l'occupazione deve ritenersi priva di titolo.

Da ulteriori ricerche e visure incrociate effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati riscontrati atti di locazione registrati a favore di terzi relativi all'immobile oggetto della presente valutazione. A tal fine è stata inoltre inviata formale richiesta di indagine all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Prato, trasmessa a mezzo PEC e protocollata in data 07/11/2025 al Registro Ufficiale n. 85593; tuttavia, alla data di redazione della presente relazione non risulta pervenuta alcuna risposta.

Al solo fine di fornire un parametro indicativo per l'eventuale determinazione dell'indennità di occupazione, si è fatto riferimento ai valori desumibili dal Borsino Immobiliare per la zona di Oste (Montemurlo), da cui risulta che il valore medio di locazione per autorimesse di fascia media è compreso tra 2,39 €/mq e 3,08 €/mq, con un valore medio pari a 2,74 €/mq.

Applicando tale valore medio alla superficie dell'immobile oggetto di esecuzione, pari a 11,50 mq, si ottiene un valore indicativo di locazione pari a circa € 31,51 mensili, arrotondati a € 31,00

LOTTO 3 - Fg. 27, Part. 107, sub. 123

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere libero da persone; tuttavia all'interno risultano presenti alcuni oggetti e materiali, dei quali non è stato possibile accertare la proprietà.

Vedi allegato 11 - Pec Agenzia delle Entrate

Vedi allegato 12 - Borsino Immobiliare Oste



15 - OCCUPATO DAL DEBITORE

L'immobile non è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare), rilevato in occasione del sopralluogo effettuato in data 10/12/2025.

16 - OCCUPATO DAL CONIUGE

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore, rilevato in occasione del sopralluogo effettuato in data 10/12/2025.

17 - VINCOLI

Da indagini effettuate si è constatato che non esistono alcun tipo di vincolo artistico o storico per gli immobili oggetto della presente perizia.

18 - VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il complesso in cui sono presenti gli immobili oggetto di pignoramento ha condominio, il quale è denominato "XXXX XXXXXX XXX".

Dalle informazioni fornite dall'amministratore risulta inoltre che non sono attualmente previste spese condominiali fisse né risultano deliberate, alla data odierna, opere straordinarie.

19 - DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Da indagini effettuate si è constatato che non esistono alcun tipo di diritti demaniali (di superficie o



servitù pubbliche) o altri tipi di usi civici (oneri di affrancazione) per gli immobili oggetto della presente perizia.

20 - VALORE DELL'IMMOBILE

La valutazione effettuata è riferita alla data della presente relazione. Il criterio estimativo adottato è quello volto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene alla data odierna, desunto attraverso indagini di mercato relative a prezzi unitari attribuiti ad immobili con caratteristiche, tipologia e destinazione analoghe, ubicati nella medesima zona o in aree limitrofe.

I valori rilevati sono stati successivamente omogeneizzati mediante apposita tabella di raffronto, al fine di determinare un valore unitario medio da applicare alla consistenza del bene oggetto di stima.

Ai valori dei comparabili sono stati quindi applicati opportuni coefficienti correttivi, determinati tenendo conto delle principali caratteristiche differenziali rispetto all'unità immobiliare in esame, quali la diversa consistenza superficiale, lo stato manutentivo e la localizzazione nella microzona di riferimento.

In particolare, per le unità di diversa consistenza è stato applicato un coefficiente di adeguamento della superficie, mentre per lo stato manutentivo sono stati adottati coefficienti differenziati in funzione delle condizioni conservative rilevate, secondo criteri di prudenza estimativa e di coerenza con le ordinarie dinamiche del mercato immobiliare locale.

Valori reperiti di immobili offerta in vendita con caratteristiche simili:

1) Garage in vendita a Bagnolo (PO)

Richiesta € 36.000,00

Piano: Interrato

Stato: Mediocre

Sup : 60 mq

Valore unitario 600 €/mq



Dalle indagini di mercato effettuate presso portali immobiliari specializzati e agenzie operanti nel territorio comunale di Montemurlo, è emerso che attualmente l'offerta di autorimesse nella zona risulta piuttosto limitata. In particolare, alla data della presente relazione risulta in vendita un solo garage con caratteristiche assimilabili per tipologia e ubicazione, circostanza che ha reso necessario ampliare l'indagine anche a zone limitrofe del Comune di Prato al fine di reperire ulteriori termini di confronto.

2) Garage in vendita a Viaccia (PO)

Richiesta € 18.000,00

Piano: Interrato

Stato: Buono

Sup : 18 mq

Valore unitario 1.000 €/mq

2) Garage in vendita a Galciana (PO)

Richiesta € 35.000,00

Piano: Interrato

Stato: Sufficiente

Sup : 37 mq

Valore unitario 946 €/mq



LOTTO 1 - Fg. 27, Part. 107, sub. 68

Sub	SUL (mq)	Stato manutentivo	OMI	
			Min (€/mq)	Max (€/mq)
68	21,50	Mediocre	650	800

rif.	SUL (mq)	Stato manutentivo	Prezzo (€)	Prezzo u. (€/mq)	OMI		Sup.	Stato manuten.	Zona	Prezzo unitario comparato (€/mq)
					Min (€/mq)	Max (€/mq)				
1	60	Mediocre	36.000	600	750	1.100	1,1	1	0,78	514,80
2	18	Buono	18.000	1.000	750	1.050	0,95	0,9	0,81	692,55
3	37	Suff	35.000	946	750	1.050	1,05	0,95	0,81	764,34
Prezzo unitario medio										657,23

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della unità immobiliare e la sua consistenza lorda, si può determinare il valore venale applicando al parametro della consistenza il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione, consistenza, dotazione di accessori quali box, posti auto e garage, desunto da analisi di mercato svolte presso agenzie immobiliari della zona e dai relativi volumi di compravendite :

VALORE MEDIO DI ZONA per immobili comparabili desunti da indagini di mercato = 657,23 €/mq

- Superficie commerciale: 21,50 mq
- Valore unitario medio di zona: 657,23 €/mq
- Valore venale dell'unità immobiliare = € 14.130,45



Dal valore venale dell'unità immobiliare, pari a € 14.130,45 , devono essere detratte le spese necessarie per l'aggiornamento catastale tramite pratica DOCFA, già descritte in precedenza, stimate complessivamente in € 570,00.

- **Valore venale dell'unità immobiliare = € 14.130,45**
- **Decurtazione per spese catastali : - € 570,00**
- **Valore decurtato per spese catastali = € 13.560,45**

Dal valore decurtato per spese catastali, pari a € 13.560,45 , devono essere ulteriormente detratte le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica mediante atto correttivo, già descritte in precedenza, stimate complessivamente in € 1.200,00.

- **Valore decurtato per spese catastali = € 13.560,45**
- **Decurtazione per spese di regolarizzazione urbanistica: - € 1.200,00**
- **Valore decurtato per spese di regolarizzazione urbanistica = € 12.360,45**

Il valore come sopra determinato viene decurtato del 10%, in ragione della limitata commerciabilità del bene e della ridotta fruibilità dello stesso rispetto alla destinazione tipica di autorimessa, essendo allo stato attuale non consentito l'uso carrabile del piano interrato per carenza della prescritta autorizzazione antincendio.



Esecuzione immobiliare n. 67/2025

- Valore decurtato = € 12.360,45
- Riduzione del 10% per limitata commerciabilità = - € 1.236,04
- Valore decurtato per commerciabilità = € 11.124,40 / arrotondato a € 11.120,00

Conseguentemente il valore da porre a base d'asta per il bene in esame corrisponde a Euro 11.120,00 (undicimilacentventi/00).



LOTTO 2 - Fg. 27, Part. 107, sub. 99

Sub	SUL (mq)	Stato manutentivo	OMI	
			Min (€/mq)	Max (€/mq)
99	11,50	Sufficiente	650	800

rif.	SUL (mq)	Stato manutentivo	Prezzo (€)	Prezzo u. (€/mq)	OMI		Sup.	Stato manuten.	Zona	Prezzo unitario comparato (€/mq)
					Min (€/mq)	Max (€/mq)				
1	60	Mediocre	36.000	600	750	1.100	1,1	1,05	0,78	540,54
2	18	Buono	18.000	1000	750	1.050	1,03	0,9	0,81	750,87
3	37	Sufficiente	35.000	946	750	1.050	1,07	1	0,81	819,90
Prezzo unitario medio										703,77

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della unità immobiliare e la sua consistenza lorda, si può determinare il valore venale applicando al parametro della consistenza il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione, consistenza, dotazione di accessori quali box, posti auto e garage, desunto da analisi di mercato svolte presso agenzie immobiliari della zona e dai relativi volumi di compravendite :

VALORE MEDIO DI ZONA per immobili comparabili desunti da indagini di mercato = 703,77 €/mq

- Superficie commerciale: 11,50 mq
- Valore unitario medio di zona: 703,77 €/mq
- Valore venale dell'unità immobiliare = € 8.093,36



Dal valore venale dell'unità immobiliare, pari a € 8.093,36, devono essere detratte le spese necessarie per l'aggiornamento catastale tramite pratica DOCFA, già descritte in precedenza, stimate complessivamente in € 570,00.

- **Valore venale dell'unità immobiliare = € 8.093,36**
- **Decurtazione per spese catastali : - € 570,00**
- **Valore decurtato per spese catastali = € 7.523,36**

Dal valore decurtato per spese catastali, pari a € 7.523,36 , devono essere ulteriormente detratte le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica mediante atto correttivo, già descritte in precedenza, stimate complessivamente in € 1.200,00.

- **Valore decurtato per spese catastali = € 7.523,36**
- **Decurtazione per spese di regolarizzazione urbanistica: - € 1.200,00**
- **Valore decurtato per spese di regolarizzazione urbanistica= € 6.323,36**

Il valore come sopra determinato viene decurtato del 10%, in ragione della limitata commerciabilità del bene e della ridotta fruibilità dello stesso rispetto alla destinazione tipica di autorimessa, essendo allo stato attuale non consentito l'uso carrabile del piano interrato per carenza della prescritta autorizzazione antincendio.



Esecuzione immobiliare n. 67/2025

- Valore decurtato = € 6.323,36
- Riduzione del 10% per limitata commerciabilità = - € 632,34
- Valore decurtato per commerciabilità= € 5.691,02 / arrotondato a € 5.690,00

Conseguentemente il valore da porre a base d'asta per il bene in esame corrisponde a Euro 5.690,00 (cinquemilaseicentonovanta/00).



LOTTO 3 - Fg. 27, Part. 107, sub. 123

Sub	SUL (mq)	Stato manutentivo	OMI	
			Min (€/mq)	Max (€/mq)
123	14,70	Sufficiente	650	800

rif	SUL (mq)	Stato manutentivo	Prezzo (€)	Prezzo u. (€/mq)	OMI		Sup.	Stato manuten.	Zona	Prezzo unitario comparato (€/mq)
					Min (€/mq)	Max (€/mq)				
1	60	Mediocre	36.000	600	750	1.100	1,08	1,05	0,78	530,71
2	18	Buono	18.000	1.000	750	1.050	1,03	0,9	0,81	750,87
3	37	Suff	35.000	946	750	1.050	1,05	1	0,81	804,57
Prezzo unitario medio										695,39

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della unità immobiliare e la sua consistenza lorda, si può determinare il valore venale applicando al parametro della consistenza il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione, consistenza, dotazione di accessori quali box, posti auto e garage, desunto da analisi di mercato svolte presso agenzie immobiliari della zona e dai relativi volumi di compravendite :

VALORE MEDIO DI ZONA per immobili comparabili desunti da indagini di mercato = 695,39 €/mq

- Superficie commerciale: 14,70 mq
- Valore unitario medio di zona: 695,39 €/mq
- Valore venale dell'unità immobiliare = € 10.222,23



Dal valore venale dell'unità immobiliare, pari a € 10.222,23 , devono essere detratte le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica mediante atto correttivo, già descritte in precedenza, stimate complessivamente in € 1.200,00.

- Valore venale dell'unità immobiliare = € 10.222,23
- Decurtazione per spese di regolarizzazione urbanistica = - € 1.200,00
- Valore decurtato per spese di regolarizzazione urbanistica = € 9.022,23

Tuttavia, in considerazione della interruzione della continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c., circostanza che in linea teorica potrebbe dar luogo a eventuali pretese fondate sull'istituto dell'usucapione qualora ricorrano i presupposti di legge, si ritiene opportuno applicare una riduzione prudenziale del valore di stima al fine di tener conto del potenziale rischio giuridico connesso alla commerciabilità del bene.

- Valore decurtato = € 9.022,23
- Riduzione del 10% per rischio giuridico = - € 902,22
- Valore decurtato per rischio giuridico = € 8.120,01

Il valore come sopra determinato viene decurtato del 10%, in ragione della limitata commerciabilità del bene e della ridotta fruibilità dello stesso rispetto alla destinazione tipica di autorimessa, essendo allo stato attuale non consentito l'uso carrabile del piano interrato per carenza della prescritta autorizzazione antincendio.



Esecuzione immobiliare n. 67/2025

- Valore decurtato = € 8.120,01
- Riduzione del 10% per limitata commerciabilità = - € 800,00
- Valore decurtato per limitata commerciabilità= € 7.308,01 / arrotondato a € 7.310,00

Conseguentemente il valore da porre a base d'asta per il bene in esame corrisponde a Euro 7.310,00 (settemilatrecentodieci/00).

Vedi allegato 12 - TABELLA OMI DI RIFERIMENTO OSTE

Vedi allegato 12 - TABELLA OMI DI RIFERIMENTO BAGNOLO

Vedi allegato 12 - TABELLA OMI DI RIFERIMENTO VIACCIA / GALCIANA



RIEPILOGO

LOTTO 1 – Piena proprietà di unità immobiliare ad uso autorimessa/deposito, costituita da un unico vano, posta nel Comune di Montemurlo (PO), Via E. Toti n. 17, piano primo interrato.

L'immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio di Prato, Comune di Montemurlo, Catasto Fabbricati, al Foglio 27, Particella 107, Subalterno 68, categoria C/6, classe 5, consistenza catastale 22 mq, superficie catastale 25 mq, rendita catastale € 82,94.

La superficie commerciale rilevata ai fini estimativi è pari a circa mq 21,50.

PREZZO BASE: € 11.120,00 (undicimilacentoveventi/00).

LOTTO 2 – Piena proprietà di unità immobiliare ad uso autorimessa/deposito, costituita da un unico vano, posta nel Comune di Montemurlo (PO), Via E. Toti n. 17, piano primo interrato.

L'immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio di Prato, Comune di Montemurlo, Catasto Fabbricati, al Foglio 27, Particella 107, Subalterno 99, categoria C/6, classe 5, consistenza catastale 11 mq, superficie catastale 13 mq, rendita catastale € 41,47.

La superficie commerciale rilevata ai fini estimativi è pari a circa mq 11,50.

PREZZO BASE: € 5.690,00 (cinquemilaseicentonovanta/00)

LOTTO 3 – Piena proprietà di unità immobiliare ad uso autorimessa/deposito, costituita da un unico vano, posta nel Comune di Montemurlo (PO), Via E. Toti n. 17, piano primo interrato.

L'immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio di Prato, Comune di Montemurlo, Catasto Fabbricati, al Foglio 27, Particella 107, Subalterno 123, categoria C/6, classe 5, consistenza catastale 15 mq, superficie catastale 18 mq, rendita catastale € 56,55.



Esecuzione immobiliare n. 67/2025

La superficie commerciale rilevata ai fini estimativi è pari a circa mq 14,70.

PREZZO BASE: € 7.310,00 (settemilatrecentodieci/00).

Il tutto ad evasione dell'incarico affidatomi.

Prato, 20/07/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch.XXXXXXX

Ordine degli Architetti di XXXX n. XX

ALLEGATI:

- 1) ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO
- 2) NOTA DI TRASCRIZIONE rep. 8140/1194, reg. part. 450, reg. gen. 657
 ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 14270, reg. part. 1219, reg. gen. 1607
 NOTA DI TRASCRIZIONE rep. 14270, reg. part. 1219, reg. gen. 1607
- 3) ISPEZIONI IPOTECARIE LOTTO 1 - Fg. 27, Part.107, sub.68
 ISPEZIONI IPOTECARIE LOTTO 2 - Fg. 27, Part.107, sub.99
 ISPEZIONI IPOTECARIE LOTTO 3 - Fg. 27, Part.107, sub.123
- 4) ESTRATTO MAPPA CATASTALE Fg. 27, Part. 107
 VISURA CATASTALE LOTTO 1 - Fg. 27, Part.107, sub.68
 VISURA CATASTALE LOTTO 2 - Fg. 27, Part.107, sub.99
 VISURA CATASTALE LOTTO 3 - Fg. 27, Part.107, sub.123
 ELENCO SUBALTERNI - Fg. 27, Part. 107



- 5) VERBALE DI SOPRALLUOGO 28/11/2025
VERBALE DI SOPRALLUOGO 10/12/2025
- 6) ALLEGATO FOTOGRAFICO - parti comuni
ALLEGATO FOTOGRAFICO LOTTO 1 - Fg. 27, Part.107, sub.68
ALLEGATO FOTOGRAFICO LOTTO 2 - Fg. 27, Part.107, sub.99
ALLEGATO FOTOGRAFICO LOTTO 3 - Fg. 27, Part.107, sub.123
- 7) PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 1 - Fg. 27, Part.107, sub.68
PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 2 - Fg. 27, Part.107, sub.99
PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 3 - Fg. 27, Part.107, sub.123
- 8) PIANO OPERATIVO VIGENTE
- 9) VARIANTE IN CORSO D'OPERA P.E. 46/1981 del 16/03/1981
VARIANTE IN CORSO D'OPERA P.E. 2/1984 del 04/01/1984
CONDONO P.E. 1986/1986 P.G. 8250 del 29/04/1986
- 10) IDENTIFICAZIONE LOTTI
- 11) Pec Agenzia delle Entrate
- 12) BORSINO IMMOBILIARE OSTE
TABELLA OMI DI RIFERIMENTO OSTE
TABELLA OMI DI RIFERIMENTO BAGNOLO
TABELLA OMI DI RIFERIMENTO VIACCIA / GALCIANA

