

andrea bonini

geometra



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PRATO

ESECUZIONE N.R.G.E. 16/2020 Es. Imm.

G.E. : Dott. Enrico Capanna

Data udienza : 16/01/2025

Promossa da :

- GAIA SPV srl

(cessionaria di Chiantibanca – Credito Cooperativo – Società
Cooperativa)

Debitore: Xxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx

con sede in xxxxxxxx (XX)

c.f. xxxxxxxxxxxxxxx

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 - mobile : 335/6271987

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

Pag. 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

21/07/2009



TRIBUNALE DI PRATO - ESECUZIONE N.R.G. 16/2020.

G.E. : Dott. Enrico Capanna

Data udienza : 16/01/2025

Promossa da : GAIA SPV srl cessionaria di Chianti banca - Credito

Cooperativo - Soc. Cooperativa

Debitore : Soc. Xxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxx

Il sottoscritto **Geometra Andrea Bonini** con studio in Montemurlo via Como 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Prato al n. 238, quale Consulente Tecnico del Tribunale di Prato, e perito estimatore dei beni immobili oggetto della procedura in questione, visto l'udienza del 05/12/2024 , in data 06/12/2024 ricevevo via pec dal G.E. la seguente richiesta di aggiornamento :

... "rilevato che la perizia è datata 11/12/2020..... ritenuto che sia necessario procedere ad una nuova valutazione della stima dei beni alla luce del valore di mercato attuale e dell'attuale stato di conservazione dei beni " **ASSEGNA** giorni 30 allo stimato per l'aggiornamento della perizia nei termini indicati in parte motiva.....

Premesso che :

- in data 07/02/2020 è stata promossa esecuzione immobiliare avverso Xxxx xxxxxxxxxxx avente per oggetto unità immobiliari poste in Comune di Montemurlo, in angolo fra la via Amilcare Ponchielli, Piazza della Costituzione e la via Barzano, e più precisamente il sottoscritto analizzando la documentazione pervenuta, e a seguito dei sopralluoghi effettuati , ha ritenuto di proporre la divisione in 3 lotti distinti in





allineamento all'uso dei beni e nel rispetto delle disponibilità stabilite nei vari contratti di affitto come di seguito specificato :

Lotto 1 comprende l'appartamento posto al piano terra (Fg. 15 p.lla 2662 sub. 518) con le relative pertinenze/posti auto (Fg. 15 p.lla 2662 sub. 519 e 521) avente accesso dal nc. 81 della via Barzano;

Lotto 2 comprende l'appartamento posto al piano secondo (Fg. 15 p.lla 2662 sub. 505) avente accesso dal vano scala condominiale della via Ponchielli nc. 33 con il posto auto (Fg. 15 p.lla 2662 sub. 522);

Lotto 3 comprende l'appartamento posto al piano terzo ed ultimo (Fg. 15 p.lla 2662 sub. 506) avente accesso dal vano scala condominiale distinto dal nc. 33 della via Ponchielli ;

Su ciascun dei tali immobili costituenti i suddetti lotti risulta la trascrizione di un contratto di locazione ultranovennale (tutti con durata di anni 30 e scadenza prevista il 01.03.2047);

Tutto ciò premesso, il sottoscritto al fine di adempiere a quanto richiesto dal G.E. si è recato in data 11 dicembre 2024, alla presenza del custode della procedura sui beni in questione al fine di accertarne le condizioni, precisando che per le altre ed eventuali notizie qui non riportate si rimanda all'elaborato del 10/12/2020 e/o successiva integrazione del 15/11/2024.

DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- LOTTO 1 -

(Fg. 15 p.lla 2662 subb. 518 – 519 – 521) :

Appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato condominiale di maggior dimensione e consistenza sito in Comune di Montemurlo, in angolo tra la via Ponchielli, Piazza della Costituzione e la via



andrea bonini

geometra



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Barzano posto al piano terra, a sinistra per chi guarda la facciata dell'edificio prospiciente la via Barzano, avente accesso indipendente attraverso resede esclusivo scoperto direttamente dalla suddetta via dal civico 81, composta da: ingresso - soggiorno - pranzo, angolo cottura, w.c. (lavanderia) disimpegno, bagno, n. 2 camere.

Risulta annesso anche un resede fronteggiante le vie Ponchielli, Pascoli e Barzano che circoscrive complessivamente l'unità su n° 3 lati in parte destinata a posto auto scoperto.

Distinta superfici e specifica superficie commerciale attraverso

l'assegnazione di coefficienti correttivi in base alla destinazione dei beni :

- Abitazione: sup. lorda mq $87.24 \times 1.00 = 87.24$ mq (netta mq 73,84)
- Resede/giardino :sup.mq $133.15 \times 0.15 = 19.97$ mq
- Posto auto scop. sup. mq $49.85 \times 0.20 = 9.97$ mq

superficie convenzionale (lorda 117.18 mq) (netta mq 103,78)

n.b. : detto "lotto" è oggetto del contratto di locazione ultranovennale del 02/03/2017 repertorio n. 4650 raccolta n. 3598 registrato a Prato il 06/03/2027 al n. 2502 serie 1T (canone mensile pattuito € 660,00/mese).

Osservazioni: per maggiori e più dettagliate informazioni (catastali e urbanistiche) si rimanda agli elaborati peritali precedenti, si precisa comunque che la casetta in legno realizzata nel resede, citata nel precedente elaborato peritale è stata rimossa, (si evidenzia ancora la pavimentazione sottostante).

Rimane nella planimetria catastale la destinazione lavanderia anziché w.c. del vano antistante il locale soggiorno.



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 mobile : 335/6271987

Pubblcaazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

Pag. 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

21/07/2009



- **LOTTO 2** - (Fg. 15 p.lla 2662 subb. 505 - 522) :

Appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato condominiale di maggior dimensione e consistenza di recente costruzione

sito in Comune di Montemurlo, in angolo tra la via Ponchielli , Piazza della Costituzione e la via Barzano. E' precisamente l'appartamento in questione

è quello posto al piano secondo accessibile dal vano scala distinto dal nc. 33 della via Ponchielli , con ingresso dalla porta a destra per chi arriva al piano uscendo dall'ascensore condominiale composto da:

ingresso-soggiorno-pranzo, angolo cottura, bagno, loggia avente accesso dal w.c., disimpegno, n. 2 camere di cui una con locale w.c. oltre a n. 2 terrazzi a livello. Risulta annesso a detta unità, anche un' area posta al piano terra adibita a posto auto scoperto, (sub. 522) della superficie di mq 14,00 circa prospiciente la via Barzano distinta nc. 83 .

Distinta superfici e specifica superficie commerciale attraverso l'assegnazione di coefficienti correttivi in base alla destinazione dei beni :

- Abitazione: sup. lorda mq $91.44 \times 1.00 = 91.44$ mq (netta mq 79,45)
- Terrazzi : sup. mq $12.94 \times 0.25 = 3.23$ mq
- Posto auto scop. sup. mq $14.00 \times 0.20 = 2.80$ mq

superficie convenzionale (lorda 97.47 mq) (netta mq 85,48)

n.b.: detto "lotto" è oggetto del contratto di locazione ultranovennale del 02/03/2017 repertorio n. 4649 raccolta n. 3597 registrato a Prato il 06/03/2027 al n. 2501 serie 1T (canone mensile pattuito € 660,00/mese).

Osservazioni: per maggiori e più dettagliate informazioni (catastali e urbanistiche) si rimanda agli elaborati peritali precedenti; si evidenziano comunque, la tamponatura (con pannello in pvc) della loggia prospiciente





la via Barzano (da eliminare) oltre alla lieve traslazione della mazzetta (presumibilmente un errore grafico) delimitante lo sporto per accedere al balcone dal w.c.

- **LOTTO 3** - (Fg. 15 p.lla 2662 subb. 506) :

Appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato condominiale di maggior dimensione e consistenza di recente costruzione sito in Comune di Montemurlo, in angolo tra le vie Ponchielli , Piazza della Costituzione e la via Barzano. L'appartamento in questione è quello che si sviluppa (sottotetto) occupando per intero il terzo ed ultimo piano (attico) dell'edificio accessibile dal vano scala distinto dal nc. 33 della via Ponchielli con ingresso direttamente al piano anche tramite ascensore (attraverso l'uso di chiave personale) nonché attraverso una scala esclusiva che si diparte dalla seconda porta a destra per chi arriva al piano secondo uscendo dall'ascensore condominiale. Detta unità con copertura inclinata (sottotetto) si compone da un' ampia zona giorno costituita da ingresso-soggiorno-pranzo e angolo cottura con affaccio su terrazza "a tasca" (con due piccoli ripostigli laterali sottotetto) prospiciente P.zza della Costituzione, nonché piccolo terrazzo a livello con veduta sulla via Barzano, bagno avente accesso direttamente dalla zona giorno, disimpegno "zona notte" n. 2 camere, bagno oltre a ulteriore terrazzo a tasca che circoscrive su n° 2 lati l'abitazione.

Distinta superfici e specifica superficie commerciale attraverso l'assegnazione di coefficienti correttivi in base alla destinazione dei beni :

- Abitazione: sup. mq 132.31 x 1.00 = 132.31 mq (netta mq 107,73)
- Terrazzo : sup. 2,31 x 0.25 = 0.58 mq





- Rip. sottotetto sup. mq 10,38 x 0,35 = 3,63 mq
- Terrazzo a tasca sup. mq 51,35 x 0,35 = 17,97 mq

superficie convenzionale (lorda 154,49 mq) (netta mq 129,91)

n.b.: detto "lotto" è oggetto del contratto di locazione ultranovennale del 02/03/2017 repertorio n. 4651 raccolta n. 3599 registrato a Prato il 06/03/2027 al n. 2503 serie 1T (canone mensile pattuito € 750,00/mese).

Osservazioni : per maggiori e più dettagliate informazioni (catastali ed urbanistiche) si rimanda agli elaborati peritali precedenti, si precisa comunque che rimane da eseguire la rimozione delle tamponature dei terrazzi, la realizzazione della delimitazione della zona anti - w.c., ; mentre durante l'ultimo sopralluogo effettuato in data 11 dicembre 2024 si è riscontrata anche la realizzazione di un piccolo soppalco in struttura lignea in prossimità della scala di accesso dal vano scala (da rimuovere).

Si precisa inoltre che durante il sopralluogo si sono constatati in alcuni vani delle macchie attestanti fenomeni di infiltrazione provenienti in parte dalla copertura (tetto condominiale) – **vedi risposta quesito 2.**

RISPOSTE AI QUESITI :

1) ATTUALE VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI

Ai fini di stabilire il più probabile valore di mercato delle unità oggetto della presente procedura, il sottoscritto ha ritenuto opportuno utilizzare il **sistema di comparazione (metodo comparativo)**, cioè pervenire al valore di mercato attraverso una comparazione con fabbricati simili per condizioni estrinseche ed intrinseche di cui siano noti (tramite atti notarili) i recenti prezzi .





A tal fine sono state acquisite tramite siti specializzati informazioni su compravendite avvenute in tempi recenti di immobili simili posti in prossimità della zona in cui ricadono i beni in oggetto che di seguito andiamo ad elencare:

- **immobile (1)** appartamento posto in Comune di Montemurlo, via F.lli Rosselli nc. 46, (Fg. 21 p.lla 2453 sub. 502 cat. A/2 cl. 6 e sub. 527 cat. C/6 classe 6) superficie commerciale circa mq 99,90 oggetto di compravendita con atto Notaio Nicola Fabio Pianese del 12/02/2024 repertorio 852 (€/mq 2352,35);
- **immobile (2)** appartamento posto in Comune di Montemurlo, via F.lli Rosselli nc. 67, (Fg. 15 p.lla 803 sub. 508 cat. A/2 - cl. 7 e sub. 512 cat. C/6 classe 6) superficie commerciale circa mq 62,60 oggetto di compravendita con atto Notaio Mario Muscariello del 30/04/2024 repertorio 38.823 (€/mq 2260,38);
- **immobile (3)** appartamento posto in Comune di Montemurlo via Erbosa nc. 12 (Fg. 15 p.lla 2674 sub. 7 cat. A/2 - cl. 6 e sub. 12 categoria C/6 classe 8) superficie commerciale circa mq 130,80 oggetto di compravendita con atto Notaio Mario Muschio del 27/09/2023 repertorio 7256 (€/mq 2293,58);

n.b. Prezzo compreso tra € 2260,38 e 2352,35 /mq (prezzo medio € 2302,10)

DETERMINAZIONE DEL VALORE :

Alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte ed anche in funzione delle proprie conoscenze di mercato (valori ed andamento), applicando alle unità oggetto della presente, un prezzo (nel rispetto dei parametri) di €



andrea bonini

geometra



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.250,00 (per il piano terra e primo) e € 2.300,00 (per il terzo piano stante le caratteristiche/rifiniture) al mq di superficie otterremo i seguenti attuali valori relativi alla piena proprietà e libera disponibilità dei beni e precisamente :

LOTTO 1: appartamento piano terra + n. 2 posti auto, (subb. 518 – 519 - 521)

sup. commerciale mq 117,18 x € 2.250,00 = **€ 263.655,00**

LOTTO 2: appartamento piano secondo + n. 1 posto auto, (subb. 505 - 522) : sup. commerciale mq 97,47 x € 2.250,00 = **€ 219.307,00**

LOTTO 3: appartamento piano terzo (sub. 506): sup. commerciale mq

154,49 x € 2.300,00 = **€ 355.327,00**

Occorre precisare che nella circostanza in esame il sottoscritto tenuto conto le condizioni degli immobili ed il relativo stato di manutenzione nonché degli oneri necessari per risanare anche le "irregolarità" rilevate (vedasi descrizione dei beni) ed alla luce dell'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni venduti all'asta il sottoscritto ritiene opportuno diminuire il valore di mercato sopra stimato applicando una riduzione stante l'occupazione del bene visto il regime di locazione, a cui sono sottoposti detti beni.

Pertanto visto la mancata disponibilità del bene per un lungo periodo , gli immobili oggetto della presente procedura risultano "meno appetibili" sul mercato immobiliare , per chi volesse acquistare gli stessi con lo scopo di stabilirci la propria residenza e pertanto si riduce la clientela a persone che intendono "investire" il denaro al fine di averne una resa (canone).

Tenuto conto di quanto sopra specificato intende considerare ai fini di stabilire il valore di mercato dei beni (occupati con canone da



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 - mobile : 335/6271987

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
e mail : andrea.bonini@studiobonini.it posta certificata : andrea.bonini@gcpec.it
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

Pag. 9

ASTE
GIUDIZIARIE®

21/07/2009

andrea bonini

geometra



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

corrispondere) , e stante anche la procedura di vendita forzata, applicando una riduzione del valore pari al 30%-35% anche in considerazione di assenza di garanzia per i vizi dei beni

ottenendo così il seguente valore di mercato dei beni (arrotondato

forfettariamente dal sottoscritto) come segue:

Lotto 1: mq 117,18 x € 2.250,00 = € 263.655,00 - 30/35 % = (- spese di regolarizzazione € 2.500,00) = arr. **€. 175.000,00**

Lotto 2: mq 97,47x € 2.250,00 = €. 219.307,00 - 30/35 % = (- spese di regolarizzazione € 5/600,00) = arr. **€. 147.000,00**

Lotto 3: mq 154,49 x € 2.300,00 =€ 355.327,00 - 30/35 % = (- spese di regolarizzazione € 2.000,00)= arr. **€. 237.000,00**

RISPOSTA AL QUESITO 2 : ATTUALE STATO DI CONSERVAZIONE

Alla data del 11 dicembre 2024, ultimo sopralluogo effettuato, si è riscontrato per i singoli beni il seguente stato di conservazione come testimoniato dalla documentazione fotografica allegata:

LOTTO 1 (appartamento piano terra) :

- a) **Strutture** : non si sono riscontrate lesioni alle strutture portanti
- b) **Pavimentazione interna:** in ceramica in buono stato di conservazione ;
- c) **Pavimentazione esterna** : in autobloccanti in buono stato di conservazione ;
- d) **Rivestimenti** (bagno e cucina) : in buono stato di conservazione in quanto non si sono riscontrati rotture, scheggiature o mattonelle graffiate;



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 mobile : 335/6271987

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
e mail : andrea.bonini@studiobonini.it posta certificata : andrea.bonini@gecpec.it
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

Pag. 10

ASTE GIUDIZIARIE®

21/07/2009



e) **Infissi interni ed esterni** : in pvc funzionanti ed in buono stato di conservazione;

f) **Finiture interne**: possono ritenersi in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano esfoliazioni, macchie di muffa o distacchi di intonaco **n.b.** in sede di sopralluogo nella camera a nord sono state lamentate da parte del delegato alcune zone di muffa (che non è stato possibile verificare stante la presenza di un armadio) ;

g) **Finiture esterne**: possono ritenersi in generale in buono stato di conservazione ad eccezione della facciata laterale posta a nord-ovest dove si sono riscontrati esfoliazioni di intonaco nella parte bassa della facciata (necessaria una manutenzione ordinaria a livello condominiale)

h) **Impianti elettrico** : funzionante e conforme alle disposizioni vigenti all'epoca di realizzazione

i) **Impianto di riscaldamento**: del tipo centralizzato condominiale a parete (radiatori), funzionante e conformi alle disposizioni vigenti all'epoca di realizzazione, in cucina e camere è presente l'impianto di condizionamento .

Conclusioni : in merito all'attuale stato di conservazione l'unità in questione è da ritenersi in generale in **NORMALE/BUONO STATO DI CONSERVAZIONE**

LOTTO 2 (appartamento piano secondo) :

j) **Strutture** : non si sono riscontrate lesioni alle strutture portanti

k) **Pavimentazione interna**: in ceramica in buono stato di conservazione ;





l) **Pavimentazione esterna (terrazzi)** : in ceramica in buono stato di conservazione ;

m) **Rivestimenti** (bagno e cucina) : in buono stato di conservazione in quanto non si sono riscontrati rotture, scheggiature o mattonelle graffiate;

n) **Infissi interni ed esterni** : in pvc funzionanti ed in buono stato di conservazione;

o) **Finiture interne**: possono ritenersi in buono stato di conservazione, in quanto non si riscontrano esfoliazioni, macchie di muffa o distacchi di intonaco etc...

p) **Finiture esterne**: possono ritenersi in generale in buono stato di conservazione in quanto non si riscontrano esfoliazioni, macchie di muffa o distacchi di intonaco etc...

q) **Impianti elettrico**: funzionanti e conformi alle disposizioni vigenti all'epoca di realizzazione;

r) **Impianto di riscaldamento** : del tipo centralizzato condominiale a parete (radiatori), funzionante e conformi alle disposizioni vigenti all'epoca di realizzazione, in cucina e camere è presente l'impianto di condizionamento .

Conclusioni : in merito all'attuale stato di conservazione l'unità in questione è da ritenersi in generale in **NORMALE/BUONO STATO DI CONSERVAZIONE**

LOTTO 3 (appartamento piano terzo) :

s) **Strutture** : non si sono riscontrate lesioni alle strutture portanti

t) **Pavimentazione interna**: in mattonelle di marmo e ceramica in





buono stato di conservazione ;

u) **Pavimentazione esterna** : in buono stato di conservazione ;

v) **Rivestimenti** (bagno e cucina): in buono stato di conservazione in

quanto non si sono riscontrati rotture, scheggiature o mattonelle

graffiate;

w) **Infissi interni ed esterni** : in pvc funzionanti ed in buono stato di conservazione;

x) **Finiture interne** (vedasi anche documentazione fotografica) : le

pareti nella zona giorno sono regolarmente tinteggiate ad encausto

(stucchi) e possono ritenersi in normale/buono stato di

conservazione; nel locale bagno è presente una infiltrazione nella

zona del lucernario a tetto con intonaco esfoliato (bisognevole di

immediata manutenzione); nel locale studio è presente in prossimità

dell'infisso per accedere al terrazzo una macchia attestante

infiltrazione d'acqua .

Nel locale camera, si è potuto notare un intervento eseguito di

imbiancatura del soffitto (molto probabilmente per cause di

infiltrazioni d'acqua). Nella zona giorno, in prossimità della porta-

finestra per accedere al terrazzo a tasca è presente dell' intonaco

sfogliato sopra lo zoccolino, mentre nella zona cucina non sono stati

riscontrati al momento del sopralluogo fenomeni di infiltrazioni da

tetto, ma dalla testimonianza dell'attuale utilizzatore dell'unità sono

state da lui sistemate nel corso del tempo.

n.b. le "puntuali" infiltrazioni sono per lo più di natura/causa

condominiale in quanto provenienti dalla copertura.





y) **Finiture esterne:** bisognevoli di interventi di imbiancatura a causa di distacco di intonaco dovute da mancate manutenzioni nel tempo

z) **Impianti elettrico e riscaldamento :** funzionanti e conformi alle disposizioni vigenti all'epoca di realizzazione

aa) **Impianto di ascensore :** l'unità in questione ha accesso esclusivo direttamente al piano da vano ascensore attraverso l'uso di chiave esclusiva) oltre che da vano scala condominiale.

Conclusioni : in merito all'attuale stato di conservazione l'unità in questione è da ritenersi in generale in **NORMALE/BUONO STATO DI CONSERVAZIONE** precisando la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione alla copertura (condominiale) che provoca all'interno dell'unità del sottotetto alcune "puntuali " infiltrazioni come sopra citate.

Detti danni all'interno dell'unità sono riconducibili ad interventi da eseguire a cura e spese del condominio ad eccezione fatta della manutenzione del lucernario ed altre piccole manutenzioni.

A tal uopo ho contattato telefonicamente l'attuale amministratore chiedendo informazioni in merito alla previsione dell'esecuzione degli interventi di manutenzione alla copertura condominiale; la stessa mi ha riferito che non le sono pervenute segnalazioni in merito a interventi condominiali da dover eseguire alla copertura in conseguenza di infiltrazioni. Per le altre notizie e per quanto qui eventualmente non riportato si rimanda alle perizie già depositate precisando che dovrà essere aggiornata anche la situazione economica condominiale attestante gli eventuali oneri dovuti nei confronti del condominio da parte degli





utilizzatori/proprietà.

Montemurlo li 03/01/2025

II CTU

Geom. Andrea Bonini

Si allega :

documentazione fotografica

