

riunito Proc. n. 89 R.G. Es. Imm. 2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Udienza: 14 gennaio 2025

per Proc. n. 45 R.G. Es. Imm. 2024:

Giudice: Dott. Enrico Capanna

Promosso da: CHIANTI BANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

(cod. fisc. 01292880521)

(Avv. Baldacci Giulia)

per Proc. n. 89 R.G. Es. Imm. 2024:

Promosso da: ALTEA SPV S.R.L.

(cod. fisc. 12398590963)

(Avv. Uggè Gian Michele)

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Oggetto: Relazione tecnica e risposta ai quesiti.

**Perizia di stima di immobile.** (versione privacy)

Il sottoscritto Dott. Ing. Massimo Mastrangelo, con studio in Prato, viale della Repubblica n.279, in data 19 agosto 2024 era stato nominato C.T.U., relativamente al Procedimento in epigrafe (n.45 R.G. Es. Imm. 2024), con l'incarico di rispondere ai Quesiti (indicati nel documento riportante l'elenco dei compiti dell'Esperto ex art.569 C.P.C. allegato alla Procedura) concernenti essenzialmente l'individuazione e la stima del bene oggetto dell'Atto di Pignoramento. Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito (deposito lettera per accettazione di incarico in data 2 settembre 2024 nel Punto di Accesso del Processo Civile Telematico), il sottoscritto provvedeva alla raccolta dei documenti e degli Atti di Causa dalla Cancelleria Telematica del



Tribunale di Prato e successivamente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 4 ottobre 2024 alle ore 9.00 presso il bene immobiliare oggetto del Procedimento, costituito da un appartamento posto al piano terra (interno 5), nell'edificio residenziale con accesso pedonale da via Baccheretana, 35 nel Comune di Carmignano PO e dal posto auto scoperto al piano terra, nell'area di pertinenza dell'edificio condominiale, con accesso carrabile dal numero civico 33 della stessa via (All.1, documentazione fotografica). Si precisa che l'Atto di Pignoramento della Procedura n.R.G. 45/2024 comprende la quota della proprietà comune relativa ai beni comuni non censibili riferiti allo spazio di manovra carrabile e percorso pedonale posto su via Baccheretana ed al percorso pedonale interno, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano rispettivamente al foglio 2, particella 469, subalterno 513 e subalterno 514.

#### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Come fissato in Udienza di incarico, venivano comunicate nelle forme di rito al Creditore Procedente del Procedimento n.R.G. 45/2024 ed all'Esecutato (invio e-mail certificata all'Avvocato del Creditore Procedente e raccomandata A.R. all'Esecutato; rispettivamente All.2 e All.3) data e ora di inizio delle operazioni peritali, fissando la riunione sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del Procedimento per il giorno 4 ottobre 2024 alle ore 9.00. Si teneva quindi la riunione-sopralluogo di inizio delle operazioni peritali in data 4 ottobre 2024 alle ore 9.00, presso le unità immobiliari oggetto del Procedimento; oltre al sottoscritto era presente a detta riunione-sopralluogo anche il Geom. Alessio Trappoloni della Is.Ve.G. S.r.l., società nominata dal Tribunale di Prato come







maggio 2024 e riportante l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nel ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento riferito al bene immobiliare oggetto della Procedura. Nel fascicolo della Procedura n.R.G. 89/2024 è presente poi la Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n.302/1998, redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone PA, datata 30 settembre 2024 riportante anch'essa l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nel ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento e coincidenti con quanto riportato nella certificazione notarile di cui sopra con l'aggiunta dei dati della trascrizione del pignoramento riferito alla Procedura n.R.G. 89/2024.

Sul bene residenziale oggetto dell'Atto di Pignoramento, come riportato nelle Certificazioni Notarili di cui sopra e nelle ispezioni ipotecarie aggiornate (All.9, elenco formalità u.imm. fg. 2, p.lla 469, sub. 501, per l'appartamento; All.10, elenco formalità u.imm. fg. 2, p.lla 469, sub.510, per il posto auto), esistono due iscrizioni, oltre alla trascrizione del Pignoramento oggetto del Procedimento n.R.G. 45/2024 (Nota di trascrizione del 17 maggio 2024, registro generale n.5198, registro particolare n.3739) e alla trascrizione del Pignoramento oggetto del Procedimento n.R.G. 89/2024 (Nota di trascrizione del 23 settembre 2024, registro generale n.10022, registro particolare n.7227), e precisamente:

- Nota di Iscrizione del 4 febbraio 2010, registro generale n.1296, registro particolare n.290, per Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico del Notaio Dott. Francesco Steidl di Firenze in data 27 gennaio 2010, repertorio n.57691, raccolta n.15523), a favore di Banca



Monte dei Paschi di Siena S.p.A., cod. fisc. 00884060526, con sede a Siena

a carico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

iscritta per un importo complessivo pari a €. 244.000,00, di cui €.

122.000,00 di importo capitale, gravante l'intera proprietà del bene

oggetto della Procedura. In detta iscrizione risulta debitore non datore di

ipoteca XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. A

marginem dell'iscrizione sopradetta è presente l'annotazione n.1677 del 5

agosto 2010 di surrogazione ai sensi dell'art.8 c.2 del D.L. n.7/2007 a

favore di Unicredit Family Financing Bank S.p.A., cod. fisc. 05140920017,

con sede a Milano (atto notarile pubblico del Notaio Dott. Francesco Steidl

di Firenze del 29 giugno 2010, repertorio n.58694, raccolta n.16039).

- Nota di Iscrizione del 4 gennaio 2019, registro generale n.119, registro

particolare n.15, per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

(atto giudiziario emesso dal Tribunale di Prato in data 31 luglio 2018,

repertorio n.1725), a favore di Chianti Banca Credito Cooperativo Società

Cooperativa, cod. fisc. 01292880521, con sede in Monteriggioni SI a carico

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) iscritta per

un importo complessivo pari a €. 70.000,00, di cui €. 42.340,20 di importo

capitale, gravante l'intera proprietà del bene oggetto della Procedura

comprendente la quota della comproprietà comune relativa ai beni

comuni non censibili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di

Carmignano al foglio 2, particella 469, subalterno 513 (spazio di manovra

carrabile e percorso pedonale) e subalterno 514 (percorso pedonale).

Da quanto riportato sopra e negli elenchi delle formalità allegate (All.9 e



All.10), sono presenti n.2 iscrizioni pregiudizievoli sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano PO al foglio 2, particella 469, subalterno 501 (appartamento) e sub.510 (posto auto), oltre alla trascrizione del Pignoramento oggetto del Procedimento n.R.G. 45/2024 (Nota di trascrizione del 17 maggio 2024, registro generale n.5198, registro particolare n.3739) e alla trascrizione del Pignoramento oggetto del Procedimento n.R.G. 89/2024 (Nota di trascrizione del 23 settembre 2024, registro generale n.10022, registro particolare n.7227).

Il sottoscritto ha acquisito, presso l'Agazia del Territorio di Prato, le planimetrie catastali delle unità immobiliari residenziali oggetto della presente Procedura (All.11, planimetria catastale appartamento; All.12, planimetria catastale autorimessa), depositate in data 24 ottobre 2011, prot.n. PO0095994, per l'appartamento e in data 5 luglio 2006, prot. n. PO0040332, per il posto auto. Inoltre è stato acquisito anche l'elaborato planimetrico (All.13) dove sono individuati anche i beni comuni non censibili oggetto della Proceduta n.R.G. 45/2024 rappresentati dai subalterni 513 e 514 (rispettivamente All.14 e All.15, visure storiche per immobile).

In riferimento all'atto di provenienza ultraventennale si precisa che le unità immobiliari oggetto della presente Procedura derivano da una ristrutturazione con frazionamento di edificio residenziale ed edificio artigianale ultimata nell'anno 2006 e il sottoscritto ha reperito l'Atto di Compravendita attraverso il quale la società costruttrice ha acquistato gli edifici preesistenti poi ristrutturati per la realizzazione degli attuali immobili e precisamente atto di compravendita del 5 aprile 2005 (All.16), rogato dal Notaio Dott. Renato



D'Ambra di Prato, repertorio n.40948, raccolta n.7500, registrato a Prato in data 27 aprile 2005 al n.3435, trascritto nei RR.II. della Conservatoria Prato in data 27 aprile 2005 al n. 5649 di registro generale e n. 2982 di registro particolare ed il precedente atto di compravendita ultraventennale del 21 dicembre 1977 (All.17), rogato dal Notaio Dott. Ugo Balestri di Prato, repertorio n.67564, fascicolo n.27246, trascritto nei RR.II. della Conservatoria Prato in data 22 dicembre 1977 al n. 6312 di registro generale e n. 4639 di registro particolare.

**2) Descrizione dell'immobile oggetto dell'Atto di Pignoramento con indicazione dell'ubicazione, della consistenza e dei dati catastali.**

Oggetto della presente Perizia di Stima, riferita alle Procedure n. 45 R.G. Es. Imm. 2024 e n. 89 R.G. Es. Imm. 2004, è il seguente bene immobile residenziale per il quale l'Esecutato, XXXXXXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX) (All.18, certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia),

detiene la piena proprietà:

- appartamento posto al piano terra, di un edificio condominiale sito nel Comune di Carmignano, con accesso da via Baccheretana, 35, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano, al foglio 2, particella 469, subalterno 501, cat. A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 49mq. (totale escluso aree scoperte: 38mq.), rendita catastale €. 251,77 (All.19, visura storica per immobile; All.11, planimetria catastale).
- posto auto scoperto al piano terra, nell'area di pertinenza di un edificio condominiale sito nel Comune di Carmignano, con accesso carrabile da via Baccheretana, 33, censito al Catasto Fabbricati del Comune di



Carmignano, al foglio 2, particella 469, subalterno 510, cat. C/6, classe 1, consistenza 13mq., superficie catastale 13mq., rendita catastale €. 31,56 (All.20, visura storica per immobile; All.12, planimetria catastale).

Il bene oggetto dell'Atto di Pignoramento è pervenuto all'Esecutato con atto di compravendita del 27 gennaio 2010 rogato dal Notaio Dott. Francesco Steidl di Firenze, repertorio n. 57690, raccolta n. 15522 (All.21) e trascritto nei RR.II. della Conservatoria Prato in data 4 febbraio 2010 al n. 1295 di registro generale e n. 839 di registro particolare. Per la continuità delle trascrizioni il sottoscritto ha reperito anche il contratto di compravendita del 4 dicembre 2006 rogato dal Notaio Dott. Andrea Lops di Prato, repertorio n.338405, raccolta n.21625 (All.22) e trascritto nei RR.II. della Conservatoria Prato in data 11 dicembre 2006 al n. 19740 di registro generale e n. 10083 di registro particolare con il quale la precedente proprietà ha acquistato il bene dalla società che aveva eseguito l'intervento di ristrutturazione del complesso residenziale.

Descrizione dell'unità immobiliare residenziale.

L'appartamento oggetto di stima è posto in un edificio residenziale condominiale, di due piani fuori terra, con struttura mista in muratura e cemento armato e tamponamenti in muratura intonacata; l'edificio risulta suddiviso in n. 3 unità immobiliari residenziali, n.2 al piano terreno e n.1 al piano primo. L'edificio condominiale, posto in via Baccheretana in località Seano, Comune di Carmignano PO, risulta accessibile da un resede esterno, recintato e chiuso da cancello pedonale, al numero civico 35, e da cancello carrabile scorrevole, al numero civico 33; detto resede risulta occupato, oltre



che dal percorso pedonale di accesso ai due edifici residenziali del complesso condominiale, da spazi di manovra per gli autoveicoli e da posti auto scoperti privati. L'appartamento oggetto del pignoramento, posto nell'edificio tergale, nella porzione destra per chi guarda il prospetto principale con gli ingressi, si sviluppa interamente al piano terra ed in particolare risulta accessibile attraverso passaggio pedonale condominiale interno al lotto residenziale. In riferimento all'unità immobiliare in esame, attraverso un cancello di ingresso si accede al resede privato esterno (42,30mq.) delimitato da recinzione in ferro e costituito da porzioni a giardino, attraversate da percorso pedonale pavimentato. Dal resede esterno si accede poi ad una loggia (17,17mq.) delimitata da pannelli leggeri traforati in legno completi di infisso in legno di ingresso e di due aperture finestrate. Attraversando la loggia, dal portone di ingresso, si entra nel locale soggiorno / pranzo / angolo cottura (13,46mq.), provvisto di ulteriore apertura con finestra sullo stesso lato di quello del portone di ingresso e quindi affacciata sulla loggia di cui sopra. Il locale soggiorno comunica con la camera (14,09mq.) e il bagno finestrato (3,40mq.), quest'ultimo provvisto di lavandino, vaso, bidet, doccia. La camera risulta poi dotata di porta finestra di accesso ad una piccola loggia (5,23mq.). Tutti i locali del piano terra hanno altezza interna pari a 2,98m.. Il pignoramento delle Procedure, oltre all'appartamento sopra descritto, comprende anche il posto auto scoperto esclusivo situato nel resede esterno pavimentato con autobloccanti in cemento e precisamente il terzo (ultimo) a sinistra per chi entra dal cancello di accesso carrabile affacciato alla pubblica via a partire dalla pubblica via stessa.



Con riferimento a componenti e finiture dell'appartamento, sono presenti infissi esterni costituiti da finestre in legno e vetro camera con persiane di protezione esterna in legno ed infissi interni costituiti da porte in legno. La pavimentazione dei vari locali risulta eseguita con piastrelle ceramiche di grande formato omogenee per tipologia e colore; sempre in ceramica sono realizzati i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura. Pareti e soffitti dei vari locali dell'appartamento risultano intonacati e tinteggiati in modo tradizionale a meno della porzione di parete tra angolo cottura e servizio igienico che risulta rivestita a tutt'altezza con piastrelle in gres porcellanato. In riferimento agli impianti l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori alimentato da un generatore di calore singolo a gas metano, sostituito nel 2021 (All.23, dichiarazione di conformità della nuova caldaia) con ultimo controllo di manutenzione del 24 aprile 2021, posto sulla parete esterna in corrispondenza della loggia di accesso. L'appartamento è inoltre dotato di impianto di raffrescamento estivo costituito da unità interna "split" posta a parete sopra il portone di ingresso e unità esterna installata nella porzione a verde, lato destro entrando, del resede. L'impianto elettrico, con punti luce e prese elettriche normalmente diffuse nei vari ambienti, è dotato di quadro elettrico generale con salvavita (All.24, dichiarazioni di conformità impianti appartamento, anno 2006). L'unità immobiliare appartamento confina con proprietà XXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, parti condominiali, salvo se altri; l'unità immobiliare posto auto scoperto confina con proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, corsia di manovra condominiale, vialetto condominiale, salvo se altri.

  


Stampa circolare con testo: "ASTE GIUDIZIARIE", "MASTRANGELLO MASSIMO settore Acque e ambiente", "Industria", "C. dell'Industria", "N. 100440df895c509b9f16e41b6c65f999", "SEGRETERIA DELLA CANTIERE PRA...", "ONGINE DEB...", "Se 1015/2018".





Procedure, è stata eseguita una ricerca all'Archivio del Comune di Carmignano degli atti autorizzativi presentati. La ricerca ha consentito l'individuazione, l'esame e la opportuna parziale acquisizione delle seguenti pratiche edilizie riferite alle unità immobiliare oggetto delle Procedure:

- Permesso di Costruire n.168/1968, prot.n.7777, rilasciato in data 30 agosto 1968 e ritirato il 3 ottobre 1968 (All.26), per "... costruzione di un fabbricato per civile abitazione in Seano lungo la via Baccheretana";

- Sanatoria Edilizia rilasciata in data 21 luglio 2005 (All.27) a seguito di presentazione di Condono Edilizio L.47/85 depositato in data 30 giugno 1987, prot.n.0770615906, pratica n.1278/1987";

Le precedenti pratiche edilizie si riferiscono all'immobile residenziale su via Baccheretana che, pur non comprendendo le unità immobiliari oggetto delle Procedure, ha interessato, insieme ad altro edificio a destinazione artigianale, la ristrutturazione del complesso immobiliare residenziale attualmente presente.

- Concessione Edilizia n.159/1988, rilasciata in data 30 maggio 1989 e ritirata il 13 luglio 1989 (All.28), per "costruzione di un piccolo laboratorio". In detto fabbricato, a seguito delle successive pratiche edilizie sarà definita l'unità immobiliare residenziale oggetto delle presenti Procedure;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n.83/2005, presentata in data 26 aprile 2005 prot.n.9448 (All.29), per "ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione unifamiliare e un fabbricato artigianale in n.6 unità per civile abitazione";

- Variante in corso d'opera (art.83 c.12 L.R. n.1/2005) n.43/2006 depositata in



data 15 giugno 2006, prot.n. 14330, alla Denuncia di Inizio Attività Edilizia n.83/2005 (All.30);

- Permesso di Costruire n.30/2007, pratica edilizia n.19/2007, prot.n.9165 del 17 maggio 2007, rilasciato in data 12 novembre 2007 e ritirato il 17 gennaio 2008 (All.31), per "... *ampliamento di un fabbricato per civile abitazione*" con sopraelevazione;

- Variante in corso d'opera (art.83 c.12 L.R. n.1/2005) n.17/2009 depositata in data 3 marzo 2009, prot.n. 3882, al Permesso di Costruire n.30/2007 (All.32);

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n.148/2010, presentata in data 29 giugno 2010 prot.n.11896 (All.33), per "*piccole modifiche di prospetto ad unità immobiliare posta al piano terra*".

- Comunicazione di esecuzione di opere di manutenzione straordinaria (DPR n.380/2001, art.6, c.2) n.100/2011, presentata in data 4 agosto 2011 prot.n.13983 (All.34), per "*realizzazione di muretto in foratella h 50cm., installazione di pergolato in legno, realizzazione di piccola tettoia a sbalzo*".

Le ultime due pratiche soprariportate, a differenza delle precedenti che hanno previsto interventi estesi a tutto il complesso residenziale, si riferiscono ad interventi eseguiti sulla sola unità immobiliare residenziale oggetto delle Procedure.

Nell'archivio del Comune di Carmignano risulta poi presente la Certificazione di Abitabilità (ex art.86, c.2, L.R. n.1/2005), pratica edilizia n.77/2007, depositata in data 19 dicembre 2007 prot.n.24164 (All.35).

Dai rilievi eseguiti si riscontra la non conformità del bene residenziale oggetto dei presenti Procedimenti con quanto riportato nella documentazione



allegate agli atti autorizzativi di cui sopra dovuta alle difformità di seguito riportate (All.36).

- realizzazione di porzione di parete in muratura per divisione del monolocale in due vani con inserimento di porta in legno di larghezza netta 80cm.;
- posa di pavimentazione in lastre di calcestruzzo con finitura in ghiaietto lavato nella porzione di resede posta sul lato sinistro per chi entra dal cancello di ingresso, già destinata a giardino.

Il sottoscritto ritiene le opere realizzate, in variazione ai precedenti titoli edilizi, non sanabili e quindi stima il costo di ripristino delle condizioni legittime prevedendo la demolizione della porzione di divisorio con porta di separazione del monolocale e la rimozione delle lastre di calcestruzzo con finitura in ghiaietto dal resede. Per detti interventi, che dovranno prevedere la demolizione di divisorio in muratura intonacata con rimozione di porta in legno, il ripristino degli intonaci, della porzione di pavimentazione in corrispondenza della parete rimossa e delle tinteggiature di finitura, la rimozione della pavimentazione in lastre in calcestruzzo del resede e il trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta, è stimato di importo pari a €. 4.000,00, comprendendo gli oneri professionali per la Direzione dei Lavori.

Infine, nell'archivio del Comune di Carmignano non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare residenziale oggetto dei Procedimenti.

**7) Possibilità di divisione in lotti dei beni pignorati.**





Non esistono vincoli sui beni residenziali oggetto degli Atti di Pignoramento che resteranno a carico dell'acquirente; in riferimento poi ai vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della Procedura esistono del n.2 iscrizioni riportate nel precedente p.to 1 oltre alla trascrizione del Pignoramento oggetto del Procedimento n.R.G. 45/2024 (Nota di trascrizione del 17 maggio 2024, registro generale n.5198, registro particolare n.3739) e alla trascrizione del Pignoramento oggetto del Procedimento n.R.G. 89/2024 (Nota di trascrizione del 23 settembre 2024, registro generale n.10022, registro particolare n.7227).

I costi da sostenere dalla Procedura per la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli registrate sono stimabili complessivamente in un importo pari a c.a €. 3.000,00 (euro tremila/00).

**12) Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Esistenza di diritti demaniali o usi civici.**

Il bene oggetto degli Atti di Pignoramento risulta libero da vincoli o oneri di natura condominiale, e non soggetto a diritti demaniali.

Si riportano le schede riferite alle unità immobiliari residenziali di proprietà dell'Esecutato (All.38), ricevute dall'Amministratore del Condominio, con l'indicazione della situazione contabile delle spese condominiali; risultano scadute e non pagate rate per un importo complessivo pari a €. 3.267,80, di cui €. 700,07 riferite ai consuntivi degli esercizi ordinari degli anni 2022 (per €. 355,82) e 2023 (per €. 344,25); non risultano deliberate spese per interventi straordinari. Inoltre si riscontra che il condominio è privo di regolamento e di tabelle millesimali; i riparti delle spese avvengono in quote uguali per i n.7



condomini che compongono l'intero Condominio. Infine, dai documenti ricevuti dall'Amministratore del Condominio risulta un costo medio per la gestione ordinaria pari a c.a 30 €/mese.

**13) Valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.**

Per la stima dell'immobile oggetto del Pignoramento, si impiega il criterio di stima comparativo come esplicitato nel "Trattato di estimo" di I. e M. Michieli Ed. Edagricole de Il Sole 24 Ore S.p.A.. Si procede infatti alla stima comparativa una volta verificato che esistano le condizioni presupposte per tale tipo di stima e cioè: - fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche nella stessa zona; - conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita, liberi da ogni vincolo di contratto; - esistenza di un parametro normale o elemento di confronto in comune tra immobili in esame a gli altri presi a confronto. Pertanto, individuati nella stessa zona dell'immobile da stimare, immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, acquisiti i normali valori di compravendita con indagini di mercato, e altri indicatori economici ufficiali e stabilito come idoneo parametro di riferimento l'unità di misura in mq. della superficie commerciale, si è proceduto alla determinazione del valore normale dell'immobile oggetto di stima e quindi del valore reale dello stesso considerando gli eventuali correttivi in aggiunta e detrazione per tenere conto delle specifiche condizioni dell'immobile in esame. In relazione alle caratteristiche di posizione estrinseche, incidenti sul valore dell'immobile, si deve considerare che il fabbricato si trova inserito all'interno di una zona residenziale di recente realizzazione, in particolare l'edificio è posto di fregio ad una viabilità strategica (via Baccheretana) per il



collegamento della zona alle arterie stradali di più rilevante importanza; la zona presenta una buona efficienza dei servizi e della viabilità (esempio autolinee extra-urbane), una discreta disponibilità di negozi utili alla residenza, una densità edilizia bassa con edifici di tipo condominiale residenziale dello stesso tipo di quello in oggetto; la zona è caratterizzata dalla presenza di parcheggi pubblici gratuiti. In relazione alle caratteristiche intrinseche si rileva che l'appartamento si trova in normali condizioni manutentive, con le precisazioni riportate al precedente punto 2, ed è posto all'interno di un immobile condominiale anch'esso in normali condizioni manutentive; si rileva infine che il valore di stima correlato all'appartamento in esame, per quanto esposto in ordine alla vetustà, tiene già conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e di altri oneri e pesi.

Il bene oggetto della stima, costituito da un appartamento posto al piano terra, con accesso da via Baccheretana, al numero civico 33/35, oltre ad un posto auto esterno scoperto al piano terra nell'area di pertinenza dello stesso edificio, risulta complessivamente di 54,63mq. di superficie lorda commerciale (All.39). Considerando il valore di mercato unitario di immobili simili in zone simili, e valutate le condizioni estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare in oggetto, si stima, per l'immobile in esame, un valore medio unitario di 1.950,00 €/mq.. Il valore unitario viene adottato per determinare il prezzo a base d'asta tenendo conto delle particolari condizioni caratteristiche della procedura di vendita del bene stimato, comprendenti in particolare il diverso carico fiscale rispetto alle normali compravendite tra privati e le obbligate modalità di pagamento. Il valore totale lordo dell'immobile



residenziale oggetto dell'Atto di Pignoramento risulta quindi pari a €. 106.528,50. Il valore totale netto arrotondato dell'immobile residenziale risulta di: €. 106.528,50 (valore lordo) - €. 4.000,00 (stima costo opere di ripristino dello stato legittimo edilizio e spese tecniche) + €. 471,50 (arrotondamento) = €. 103.000,00 (euro centotremila/00). Ne segue che il valore di stima del bene residenziale oggetto del presente procedimento è pari a €. 103.000,00 (euro centotremila/00).

### CONCLUSIONI

Il bene immobile residenziale, oggetto degli Atti di Pignoramento, costituito da un appartamento posto al piano terra (interno 5), nell'edificio residenziale con accesso pedonale da via Baccheretana, 35 nel Comune di Carmignano PO e dal posto auto scoperto al piano terra, nell'area di pertinenza dell'edificio condominiale, con accesso carrabile dal numero civico 33 della stessa via, di proprietà dell'Esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano al foglio 2, particella 469, subalterno 501, cat. A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 49mq. (totale escluso aree scoperte: 38mq.), rendita catastale €. 251,77, per l'appartamento e al foglio 2, particella 469, subalterno 510, cat. C/6, classe 1, consistenza 13mq., superficie catastale 13mq., rendita catastale €. 31,56, per il posto auto esterno, viene stimato allo stato attuale, complessivamente di valore pari a €. 103.000,00 (euro centotremila/00).

Con la stima del bene residenziale, oggetto degli Atti di Pignoramento, il sottoscritto ritiene concluso l'incarico affidatogli.



Prato, 25 novembre 2024



Ing. Massimo Mastrangelo

Allegati:

All.1 – Documentazione fotografica;

All.2 – Ricevuta di comunicazione di sopralluogo al Creditore;

All.3 – Ricevuta di comunicazione di sopralluogo all'Esecutato;

All.4 – Verbale sopralluogo del 4 ottobre 2024;

All.5 – Invio bozza Perizia di Stima al Creditore Procedente n.R.G. 45/2024;

All.6 – Invio bozza Perizia di Stima al Creditore Procedente n.R.G. 89/2024;

All.7 – Invio bozza Perizia di Stima a Custode;

All.8 – Invio bozza Perizia di Stima a Esecutato;

All.9 – Ispezioni ipotecarie aggiornate, Agenzia del Territorio di Prato, Servizio

Pubblicità Immobiliare per appartamento (sub.501);

All.10 – Ispezioni ipotecarie aggiornate, Agenzia del Territorio di Prato, Servizio Pubblicità Immobiliare per appartamento (sub.510);

All.11 – Planimetria catastale appartamento (sub.501);

All.12 – Planimetria catastale posto auto esterno (sub.510);

All.13 – Elaborato planimetrico;

All.14 – Visura storica catastale bene comune non censibile (sub.513);

All.15 – Visura storica catastale bene comune non censibile (sub.514);

All.16 – Contratto di Compravendita (2005);

All.17 – Contratto di Compravendita (1977) – atto ultraventennale;

All.18 – Certificato di resistenza e stato di famiglia Esecutato;

All.19 – Visura storica catastale appartamento (sub.501);

All.20 – Visura storica catastale posto auto esterno (sub.510);

All.21 – Contratto di Compravendita (2010) – atto di provenienza;

All.22 – Contratto di Compravendita (2006);

All.23 – Dichiarazione di conformità nuova caldaia (2021);

All.24 – Dichiarazione di conformità impianti appartamento (2006);

All.25 – Estratto Regolamento Urbanistico del Comune di Carmignano;

All.26 – Permesso di Costruire n.168/1968;

All.27 – Sanatoria Edilizia del 21.07.2005;

All.28 – Concessione Edilizia n.159/1988;

All.29 – DIA n.83/2005;

All.30 – Variante in corso d'opera n.43/2006;

All.31 – Permesso di Costruire n.30/2007;

All.32 – Variante in corso d'opera n.17/2009;

All.33 – DIA n.148/2010;

All.34 – Comunicazione manutenzione straordinaria n.110/2011;

All.35 – Certificato di Abitabilità n.77/2007;

All.36 – Pianta piano terra con indicazioni difformità;

All.37 – Risposta Agenzia delle Entrate – assenza contratti locazione;

All.38 – Schede contabili spese condominiali;

All.39 – Tabulato superfici nette e commerciali.

