

TRIBUNALE DI PRATO

Proc. n. 12 R.G. Es. Imm. 2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Udienza: 5 ottobre 2023

Giudice: Dott. Enrico Capanna

Promosso da: ENI S.P.A.

(cod. fisc. 00484960588)

(Avv. Izar Simone Alberto)

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

(cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Oggetto: Relazione tecnica e risposta ai quesiti.

Perizia di stima di immobile.

Il sottoscritto Dott. Ing. Massimo Mastrangelo, con studio in Prato, viale della Repubblica n.279, in data 12 aprile 2023 era stato nominato C.T.U., relativamente al Procedimento in epigrafe, 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 14 aprile 2023 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 31 maggio 2023 alle ore 11.00 presso il bene immobiliare oggetto del Procedimento, costituito da un appartamento posto al piano secondo e al piano sottotetto, nell'edificio residenziale con accesso da via Vincenzo Monti, 73/b nel Comune di Calenzano FI e dal locale autorimessa posto al piano interrato dello stesso edificio.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Come fissato in Udienza di incarico, venivano comunicate nelle forme di rito al Creditore Procedente ed all'Esecutato (invio e-mail certificata all'Avvocato del Creditore Procedente e raccomandata A.R. all'Esecutata; rispettivamente All.2 e All.3) data e ora di inizio delle operazioni peritali, fissando la riunione sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto del Procedimento per il giorno 31 maggio 2023 alle ore 11.00. Si teneva quindi la riunione-sopralluogo di inizio delle operazioni peritali in data 31 maggio 2023 alle ore 11.00, presso l'unità immobiliare 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 Custode dell'immobile pignorato. Si procedeva quindi al regolare accesso alle unità immobiliari (All.4, verbale di primo accesso); venivano eseguiti l'esame dello stato dei luoghi, le riprese fotografiche e il rilievo speditivo dei vari locali.

Il sottoscritto procedeva poi alla raccolta e all'esame delle documentazioni, in parte già acquisite, necessarie alle risposte dei Quesiti e successivamente ad elaborare le singole parti della Relazione. In particolare il sottoscritto provvedeva a:

- acquisire dagli archivi del Comune di Calenzano gli atti autorizzativi edilizi con relativi allegati e elaborati grafici;
- effettuare le visure all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze, anche per verificare la conformità dello stato dei luoghi con le planimetrie depositate;
- effettuare l'acquisizione del Contratto di Compravendita del bene



immobiliare oggetto del Procedimento;

- effettuare l'acquisizione del Contratto di Compravendita dell'immobile poi demolito per la realizzazione dell'edificio residenziale con l'unità immobiliare oggetto della Procedura;
- effettuare la richiesta di ricerca e visura dell'eventuale contratto di affitto dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Firenze;
- effettuare le visure di Iscrizioni e Trascrizioni all'Agenzia del Territorio di Firenze, Servizio Pubblicità Immobiliare, per aggiornamento delle visure allegate agli Atti di Causa;
- eseguire l'allestimento della relazione fotografica con pianta registrante le posizioni di scatto.

Esaminati gli Atti di Causa e tutte le documentazioni acquisite e prodotte sopra elencate, il sottoscritto provvedeva alla stesura della bozza di relazione con la risposta ai Quesiti, che veniva inviata a mezzo pec al Creditore Procedente, al Creditore Intervenuto ed al Custode (rispettivamente da All.5 a All.7) e a mezzo raccomandata a.r. alla Esecutata (All.8) A seguito dell'invio della Bozza di Relazione, trascorso il termine fissato per le osservazioni delle Parti senza che le stesse venissero ricevute, il sottoscritto provvedeva alla stesura definitiva della relazione con la risposta ai Quesiti.

RISPOSTA AI QUESITI

(riferimento all'elenco dei compiti dell'Esperto ex art.569 C.P.C.)

1) Verifica della completezza della documentazione allegata all'Istanza di Vendita. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Acquisizione delle



mappe censuarie e dell'atto di provenienza ultraventennale.

La documentazione presente agli Atti, visionata dal sottoscritto con il punto di accesso del Processo Civile Telematico, risulta completa; in particolare è presente la Certificazione Notarile ai sensi dell'art.576, comma 2 Cod. Proc. Civ., redatta dal Notaio Dott.ssa Paola Avondola di Locate di Triulzi MI, datata 28 febbraio 2023 e riportante l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nel ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento riferito al bene immobiliare oggetto della Procedura.

Sul bene residenziale oggetto dell'Atto di Pignoramento, come riportato nella Certificazione Notarile di cui sopra e nelle ispezioni ipotecarie aggiornate (All.9, elenco formalità u.imm. fg. 67, p.lla 1926, sub.10, per l'appartamento; All.10, elenco formalità u.imm. fg. 67, p.lla 1926, sub.17, per il locale autorimessa), esistono due iscrizioni, oltre alla trascrizione del Pignoramento oggetto del presente Procedimento (Nota di trascrizione n.15 del 23 febbraio 2023, registro generale n.2083, registro particolare n.1452) e precisamente:

- Nota di Iscrizione del 7 gennaio 2011, registro generale n.268, registro particolare n.32, per Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (Atto Notarile pubblico del 28 dicembre 2010 n.rep. 13830/3959, Notaio Dott. Cappelletti Patrizio), a favore di Credito Emiliano S.p.A., cod. fisc. 01806740153, con sede in Reggio Emilia RE a carico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) iscritta per l'importo capitale pari a €. 350.000,00 e per la somma complessiva pari a €. 700.000,00, gravante l'intera proprietà del bene oggetto della Procedura;



- Nota di Iscrizione del 14 dicembre 2017, registro generale n.14712, registro particolare n.2589, per Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 13 marzo 2017, n.rep. 2307/2017, a favore di Banca Cambiano 1884 S.p.A., cod. fisc. 02599341209, con sede in Firenze a carico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX) iscritta per un importo complessivo pari a €. 100.000,00, costituito da €. 93.840,59 di importo capitale, da €.5.500,00 di interessi e da €. 659,41 di spese, gravante l'intera proprietà del bene oggetto della Procedura.

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 Calenzano al foglio 67, particella 1926, subalterno 10 (appartamento) e sub.17 (autorimessa), oltre alla trascrizione del Pignoramento oggetto del presente Procedimento (Nota di trascrizione n.15 del 23 febbraio 2023, registro generale n.2083, registro particolare n.1452).

Il sottoscritto ha acquisito, presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, le planimetrie catastali delle unità immobiliari residenziali oggetto della presente Procedura (All.11, planimetria catastale appartamento; All.12, planimetria catastale autorimessa), depositate in data 18 maggio 2015, prot.n. FI0079235 per l'appartamento e in data 21 maggio 2010, prot.n. FI0155927 per l'autorimessa e l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni (All.13).

In riferimento all'atto di provenienza ultraventennale si precisa che l'edificio residenziale con le unità immobiliari oggetto della presente Procedura, di



recente realizzazione, è stato ultimato nell'anno 2010 e il sottoscritto ha reperito l'Atto di Compravendita attraverso il quale la società costruttrice ha acquistato l'edificio preesistente poi demolito per la realizzazione dell'attuale immobile e precisamente atto di compravendita del 28 novembre 2007 (All.14), rogato dal Notaio Dott. Patrizio Cappelletti di Greve in Chianti FI, repertorio n.12554, raccolta n.2878, trascritto nei RR.II. della Conservatoria Prato in data 4 dicembre 2007 al n.18799 di registro generale e al n.9522 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 alla Procedura n. 12 R.G. Es. Imm. 2023, è il seguente bene immobile residenziale per il quale l'Esecutata, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) (All.15, certificato storico di residenza), detiene la piena proprietà in regime di separazione dei beni:

- appartamento posto al piano secondo e al piano sottotetto, di un edificio condominiale sito nel Comune di Calenzano, con accesso da via Vincenzo Monti, 73/b, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano, al foglio 67, particella 1926, subalterno 10, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 96mq. (totale escluso aree scoperte: 88mq.), rendita catastale €. 309,87 (All.16, visura storica per immobile; All.11, planimetria catastale).
- locale autorimessa posta al piano interrato, di un edificio condominiale sito nel Comune di Calenzano, con accesso carrabile da via Vincenzo



Monti, 73/a, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano, al foglio 67, particella 1926, subalterno 17, cat. C/6, classe 5, consistenza 17mq., superficie catastale 19mq., rendita catastale €. 124,67 (All.17, visura storica per immobile; All.12, planimetria catastale).

Il bene oggetto dell'Atto di Pignoramento è pervenuto all'Esecutata con atto di compravendita del 28 dicembre 2010 rogato dal Notaio Dott. Patrizio Ceppelletti di Greve in Chianti FI, repertorio n. 13829, raccolta n. 3958 (All.18) e trascritto nei RR.II. della Conservatoria Prato in data 7 gennaio 2011 al n. 267 di registro generale e n. 200 di registro particolare.

Descrizione dell'unità immobiliare residenziale.

L'appartamento oggetto di stima è posto in un edificio residenziale condominiale, di due e tre piani fuori terra oltre a piano interrato e piano sottotetto, con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura intonacata. La porzione di edificio con l'appartamento in esame è a tre piani fuori terra e l'appartamento oggetto del pignoramento si sviluppa ai piani secondo e sottotetto ed in particolare si trova nel corpo composto complessivamente da sei appartamenti con l'ingresso principale da cancellino pedonale al n. 73/b di via Vincenzo Monti in Comune di Calenzano. L'accesso all'appartamento al secondo piano, raggiungibile da scala esterna e da ascensore interno, è posto a destra dello sbarco delle scale. Attraverso il portone di ingresso si entra nel vano soggiorno/pranzo/angolo cottura (24,06mq.), provvisto di loggia (10,38mq.) accessibile da due porte-finestre; in posizione centrale al vano soggiorno risulta presente la porta di accesso alla zona notte composta da disimpegno (2,97mq.), camera grande (12,70mq.),



camera piccola (10.72mq.), bagno finestrato (4,57mq.) con lavandino, vaso, bidet e box doccia; da ciascuna delle due camere si accede con porta finestra a loggia e balcone (rispettivamente 9,58mq. e 4,50mq.) estesa a tutto il lato sud-est dell'appartamento. Dal vano soggiorno descritto si accede attraverso scala interna in legno a due rampe al piano sottotetto ove si trova un unico locale (56,58mq.) di altezza variabile (h. media 2.00m.) provvisto di lucernario a tetto con finestra tipo "velux" e di due piccole finestre ad anta poste sulla parete sud-ovest.

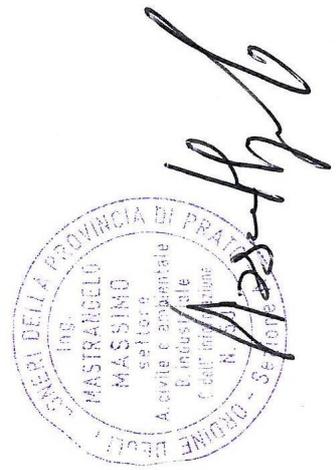
Il pignoramento della presente Procedura, oltre all'appartamento sopra descritto, comprende il locale autorimessa esclusivo (17,15mq.) con portone di chiusura basculante posto all'interno dell'autorimessa del piano interrato costituita da vari box auto accessibili da corsia di manovra rettilinea e da rampa carrabile aperta sulla pubblica via (n.c. 73/a) con sbarra di chiusura.

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 con piastrelle di varia tipologia e colore, 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. In riferimento agli impianti l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori alimentato da n.2 generatori di calore condominiali a condensazione posti in specifico locale caldaia al piano interrato. L'impianto di produzione dell'acqua calda,



con serbatoio di raccolta nel locale centrale termica, posto al piano interrato, risulta supportato dalla produzione di acqua calda proveniente dai pannelli solari, posti sulla copertura dell'edificio più alto. L'impianto elettrico, con punti luce e prese elettriche normalmente diffuse nei vari ambienti, è dotato di quadro elettrico generale con salvavita. (All.19, dichiarazioni di conformità impianti condominiali; All.20, dichiarazioni di conformità impianti appartamento).

In riferimento a componenti e finiture dell'autorimessa le strutture ed i solai a lastra di copertura sono in cemento armato ed il pavimento in calcestruzzo di tipo industriale; la corsia condominiale di manovra (h 2,40m.) risulta infine provvista di controsoffitto a quadretti realizzato per il contenimento degli impianti nell'intercapedine (h. 30cm.) risultante. Lo stato generale di conservazione e di manutenzione delle unità immobiliari descritte è buono anche in considerazione della data di ultimazione dell'edificio relativamente recente (2010). L'unità immobiliare appartamento confina con parti condominiali, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo se altri; l'unità immobiliare autorimessa confina con corsia di manovra condominiale, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo se altri.



3) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel Pignoramento.

Il bene residenziale oggetto dell'Atto di Pignoramento è correttamente individuato nella documentazione presente agli Atti.

4) Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni / correzioni / redazioni

per l'aggiornamento del Catasto.

Le unità immobiliari residenziali oggetto dell'Atto di Pignoramento sono regolarmente accatastate, come riportato nel precedente punto 2). Dai rilievi eseguiti si riscontra la sostanziale conformità del bene oggetto del presente Procedimento con quanto riportato nelle planimetrie catastali a meno della mancata rappresentazione grafica nella pianta del piano sottotetto della posizione del lucernario di copertura e delle n.2 finestre poste sulla parete sud-ovest a confine con l'adiacente corpo edilizio residenziale di minor altezza (quest'ultime anche non presenti nei grafici allegati nel titolo edilizio, come descritto nel successivo p.to 6). Le difformità descritte non comportano necessariamente un aggiornamento catastale in quanto non determinano variazione dei parametri significativi dell'unità immobiliare in termini di rendita e di vani.

5) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

In allegato (All.21) si riporta la planimetria, con l'individuazione dell'edificio in oggetto, estratta dal Piano Operativo del Comune di Calenzano, dalla tav.3 agg. novembre 2022 "disciplina dei suoli e degli insediamenti territorio urbanizzato", la quale classifica l'area attraverso il parametro "TR2 - tessuto urbano a isolati aperti" art.44 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si precisa inoltre che il bene residenziale oggetto della presente Perizia di Stima è posto in area soggetta a vincolo "Beni paesaggistici tutelati ai sensi della Parte Terza, Titolo I del Dlgs.42/2004" per Art.136, D.M. 13 febbraio 1967 pubblicato nella G.U. n.68 del 16 marzo 1967 - aree di notevole interesse pubblico per "zona panoramica Calenzano", così come riportato nell'estratto



della tav. "Composizione del vincolo paesaggistico" pubblicata nel sito del Comune di Calenzano e nella relativa scheda di vincolo (All.22).

6) Verifica della conformità del bene alle autorizzazioni o concessioni amministrative e dell'esistenza o meno di dichiarazioni di abitabilità.

In riferimento all'edificio residenziale con l'unità immobiliare oggetto della Procedura, è stata eseguita una ricerca all'Archivio Generale del Comune di Calenzano degli atti autorizzativi presentati. La ricerca ha consentito l'individuazione, l'esame e la opportuna parziale acquisizione della seguente pratica riferita all'unità immobiliare in oggetto:

- Permesso di Costruire n.107/2007, presentato in data 6 giugno 2006, pratica n.220/2006, rilasciato in data 13 dicembre 2007 e ritirato il 18 dicembre 2007; detta pratica è completa della variante finale (ex art. 142 L.R. n.1/2005) e della comunicazione di fine lavori depositate entrambe in data 2 settembre 2010 rispettivamente al n.prot.17688 e 17689 (All.23), per "*sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione di volumi esistenti da artigianale a residenziale*".

Dai rilievi eseguiti si riscontra la sostanziale conformità del bene residenziale oggetto del presente Procedimento con quanto riportato nella documentazione allegata all'atto autorizzativo di cui sopra a meno delle due aperture finestrate presenti sulla parete sud-ovest del piano sottotetto, non riportate nella documentazione allegata all'atto autorizzativo. Considerata la posizione delle due aperture finestrate, poste sulla parete di confine con altro edificio di altezza minore e quindi con vista su altra proprietà, il sottoscritto ritiene detta opera abusiva non sanabile, a meno di eventuali accordi possibili



con la proprietà confinante / condominio e successiva pratica edilizia con preliminare ottenimento della sanatoria paesaggistica. Vista l'indeterminatezza, in questa fase, del risultato della legittimazione amministrativa dell'opera abusiva realizzata, viene stimato il solo costo di ripristino delle condizioni legittime, con la chiusura delle due aperture finestrate presenti. Detto intervento, che dovrà prevedere lo smontaggio e lo smaltimento degli infissi in legno e vetro e delle persiane in legno, la rimozione e smaltimento dei davanzali in pietra, la realizzazione del tamponamento in muratura delle aperture della stessa tipologia costruttiva della restante parete, il ripristino degli intonaci e le successive tinteggiature di finitura, è stimato di importo pari a €. 6.000,00.

Nell'archivio del Comune di Calenzano risulta poi presente l'Attestazione di Abitabilità (ex art.86, L.R. n.1/2005) depositata con n.prot.2873 del 15 febbraio 2011 (All.24).

Infine, risulta disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare residenziale oggetto del Procedimento (All.25), datato 30 novembre 2010 e con termine di validità 10 anni; detta attestazione risulta quindi scaduta.

7) Possibilità di divisione in lotti dei beni pignorati.

Il bene residenziale oggetto dell'Atto di Pignoramento risulta costituito da un appartamento posto al piano secondo e piano sottotetto con accesso da via Vincenzo Monti, 73/b nel Comune di Calenzano e da locale autorimessa posta al piano interrato dello stesso edificio con accesso carrabile da via Vincenzo Monti, 73/a. Detto bene é da considerarsi indivisibile.



8) Divisibilità dei beni pignorati pro quota e formazione dei singoli lotti.

L'Esecutata, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), detiene l'esclusiva e completa proprietà, in regime di separazione dei beni, del bene residenziale oggetto dell'Atto di Pignoramento.

9) Stato di occupazione dell'immobile pignorato. Acquisizione del titolo legittimante il possesso e valutazione dello stesso in riferimento alla Procedura.

Il sottoscritto ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze, con il funzionario competente, la ricerca di contratti di affitto o di comodato d'uso riferiti all'unità immobiliare residenziale oggetto dell'Atto di Pignoramento, di proprietà dell'Esecutata; detta ricerca ha dato esito negativo (All.26).

Il bene immobile pignorato è risultato occupato dall'Esecutata (All.4, verbale di primo accesso Is.Ve.G. S.r.l.).

10) Acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale nel caso in cui l'immobile risulti occupato da coniuge separato o da ex coniuge del Debitore Esecutato.

L'occupazione dell'unità immobiliare non rientra nella casistica del Quesito.

11) Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sui beni pignorati, a carico dell'acquirente o da cancellare e regolarizzare dalla Procedura, con quantificazione del costo.

Non esistono vincoli sui beni residenziali oggetto dell'Atto 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 le n.2 iscrizioni riportate nel precedente p.to



1 oltre alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento oggetto del presente Procedimento (Nota di trascrizione n.15 del 23 febbraio 2023, registro generale n.2083, registro particolare n.1452).

I costi da sostenere dalla Procedura per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli registrate sono stimabili complessivamente in un importo pari a c.a €. 5.000,00 (*euro cinquemila/00*).

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

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

Si riporta la scheda riferita alle unità immobiliari residenziali di proprietà dell'Esecutata (All.27), ricevuta dall'Amministratore del Condominio, con l'indicazione delle quote di millesimi di parti condominiali; in riferimento alla situazione contabile delle spese condominiali riferite alle unità immobiliari di proprietà dell'Esecutata, si precisa che il "Condominio via Monti, 73" ha depositato al Tribunale di Prato, specifica istanza di intervento nella Procedura in oggetto per il recupero della somma di €.11.091,13, oltre a spese varie (€. 310,18). Infine si riscontra che il "Condominio via Monti, 73" è dotato di regolamento condominiale (All.28).

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 l'edificio residenziale con le unità immobiliari oggetto di stima è posto in un complesso residenziale caratterizzante la zona, con nuovi insediamenti per civile abitazione posti in fregio ad una viabilità di servizio ad una più vasta area, situata in prossimità del casello autostradale A1 di Calenzano, comprendente oltre ai fabbricati residenziali, terreni a verde, e fabbricati a destinazione commerciale ed industriale. La zona interessata dal complesso è conseguente ad una recente urbanizzazione e risulta poco servita dai mezzi pubblici e sprovvista di attività commerciali di vicinato utili alla residenza.

In relazione alle caratteristiche intrinseche si rileva che, come già riportato al precedente p.to 2, lo stato di conservazione e di manutenzione l'unità



Stampa circolare dell'Ufficio Provinciale di Prato, Settore A, con la firma manoscritta dell'incaricato.

immobiliare residenziale esaminata è buono, in linea con la data di ultimazione (2010) relativamente recente del complesso.

Il bene oggetto della stima, costituito da un appartamento posto al piano secondo e piano sottotetto, con accesso da via Vincenzo Monti, al numero civico 73/b, oltre ad un locale autorimessa posto al piano interrato dello stesso edificio con accesso carrabile da via Vincenzo Monti, 73/a, risulta complessivamente di 117,34mq. di superficie lorda commerciale (All.29). 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 2.500,00 €/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 €. 293.350,00. Il valore totale netto arrotondato dell'immobile residenziale risulta di: €. 293.350,00 (valore lordo) - €. 6.000,00 (stima costo tamponature finestre piano sottotetto) + €. 150,00 (arrotondamento) = €. 287.500,00 (*euro duecentoottantasettemilacinquecento/00*). Ne segue che il valore di stima del bene residenziale oggetto del presente procedimento è pari a €. 287.500,00 (*euro duecentoottantasettemilacinquecento/00*).

CONCLUSIONI

Il bene immobile residenziale, oggetto dell'Atto di Pignoramento, costituito da



un appartamento posto al piano secondo e sottotetto, di un edificio residenziale con accesso da via Vincenzo Monti, 73/b nel Comune di Calenzano FI, oltre ad un locale autorimessa posto nel piano interrato dello stesso edificio con accesso carrabile da via Vincenzo Monti, 73/a, di proprietà dell'Esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), in regime di separazione dei beni, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Calenzano FI, al foglio 67, particella 1926, subalterno 10, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 96mq. (totale escluso aree scoperte: 88mq.), rendita catastale €. 309,87, per l'appartamento e al foglio 67, particella 1926, subalterno 17, cat. C/6, classe 5, consistenza 17mq., superficie catastale 19mq., rendita catastale €. 124,67, per il locale autorimessa, viene stimato allo stato attuale, complessivamente di valore pari a €. 287.500,00 (euro duecentoottantasettemilacinquecento/00).

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

Prato, 7 luglio 2023

Il C.T.U.
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'Esecutata;
- All.4 – Verbale sopralluogo del 31 maggio 2023;
- All.5 – Ricevute pec invio bozza di perizia a Creditore Procedente;

- All.6 – Ricevute pec invio bozza di perizia a Creditore Intervento;
- All.7 – Ricevute pec invio bozza di perizia a Custode;
- All.8 – Ricevute raccomandata a.r. invio bozza di perizia a Esecutata;
- All.9 – Ispezioni ipotecarie aggiornate, Agenzia del Territorio di Firenze, Servizio Pubblicità Immobiliare per appartamento (sub.10);
- All.10 – Ispezioni ipotecarie aggiornate, Agenzia del Territorio di Firenze, Servizio Pubblicità Immobiliare per appartamento (sub.17);
- All.11 – Planimetria catastale appartamento (sub.10);
- All.12 – Planimetria catastale autorimessa (sub.17);
- All.13 – Elaborato planimetrico con elenco subalterni;
- All.14 – Contratto di Compravendita (2007);
- All.15 – Certificato di resistenza storico dell'executata;
- All.16 – Visura storica catastale appartamento (sub.10);
- All.17 – Visura storica catastale autorimessa (sub.17);
- All.18 – Contratto di Compravendita (2010) – atto di provenienza;
- All.19 – Dichiarazioni di conformità impianti condominiali;
- All.20 – Dichiarazioni di conformità impianti interni appartamento;
- All.21 – Estratto Piano Operativo del Comune di Calenzano;
- All.22 – Estratto vincolo paesaggistico;
- All.23 – Permesso di Costruire n.107/2007;
- All.24 – Attestazione di abitabilità;
- All.25 – Attestato di certificazione energetica 2010;
- All.26 – Comunicazione AdE per assenza locazione;
- All.27 – Tabelle millesimali;



All.28 – Regolamento di condominio;

All.29 – Tabulato superfici nette e commerciali.



Official stamp of the Municipality of Massino, Province of Prato. The stamp is circular and contains the following text: "COMUNE DELLA PROVINCIA DI PRATO", "ING. MASTRANGELO MASSINO", "settore A. civile e ambientale", "Industriale", "C. dell'informazione", "N. 100", and "Settore". A handwritten signature is written over the stamp.