

TRIBUNALE DI PRATO

GIUDICE : DOTT. ENRICO CAPANNA

SEZIONE CIVILE . ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G. 35/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Codice fiscale: 05828330638

Indirizzo: VIA SANTA BRIGIDA N. 39

Città: NAPOLI

presso Avv. VETTORI LORENZO

C.F. VTTLNZ83L01D575F

lorenzo.vettori@firenze.pecavvocati.it

DEBITORE:

[REDACTED]

SOMMARIO

1. PREMESSA
 2. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C. E DATI CATASTALI.
 3. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI ULTRAVENTENNALI
 4. LE MAPPE CENSUARIE ATTE ALLA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE
 5. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI
 6. CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO
 7. PROCEDERE, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO
 8. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE
 9. CONFORMITÀ URBANISTICA
 10. POSSIBILITÀ DI VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI
 11. ACCERTARE SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA
 12. ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO O SE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO
 13. OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO, ACQUISIRE IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE
 14. ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ. VINCOLI E ONERI GIURIDICI
 15. ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE
 16. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE
 17. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- ALLEGATI®

1. PREMESSA

Il sottoscritto architetto Andrea Giomi, nato a Massa Marittima (GR) il 29.04.1970, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato al numero 337, con studio in piazza Mercatale 28 nel Comune di Prato, C.F. GMINDR70D29F032O, iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, è stato nominato C.T.U. nel procedimento a frontespizio, con provvedimento del 10/05/2024.

In data 14/05/2024 ho inviato attraverso la procedura telematica l'Accettazione dell'Incarico.

In data 28/05/2024 lo scrivente provvedeva ad inoltrare alle parti la comunicazione dell'Inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 18/06/2024 alle ore 16:00 negli immobili oggetto di stima e più precisamente in via dei Gobbi 72 int. 6, identificato catastalmente al foglio 35, Part. 2269, Subalterno 506 e 20 (garage). (Allegato 01)

Alla data del sopralluogo, il 18/06/2024 alle ore 16:00, il CTU ed il custode incaricato, il Geom. Trappoloni, si presentavano in via dei Gobbi 72 (Prato) riuscendo a svolgere il sopralluogo sopramenzionato. Il sopralluogo si svolgeva regolarmente con la massima collaborazione da parte dei presenti.

2. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C. E DATI CATASTALI

Preventivamente all'inizio delle operazioni, abbiamo esaminato gli atti e i documenti depositati dai creditori, trovandoli completi, ai sensi dell'art.567, 2° comma c.p.c..

Nello specifico erano presenti: riferimenti catastali dei beni pignorati, certificato ventennale in atti dalla data 12/04/2024, Istanza di vendita dal 12/04/2024, l'Atto di precetto e l'atto di Pignoramento notificato il 27/03/2024 e la nota di trascrizione del 12/04/2024.

I suddetti atti sono stati prodotti dal legale Avv. Lorenzo Vettori (c.f. VTTLNZ83L01D575F – pec: lorenzo.vettori@firenze.pecavvocati.it), procuratore e difensore di IQERA ITALIA S.P.A., che agisce nella sua qualità di mandataria e procuratrice di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A..

Entrando nel dettaglio, i riferimenti catastali degli oggetti pignorati sono i seguenti:

Comune di Prato:

- Appartamento in via dei Gobbi 72, piano terzo, Foglio 35 Particella 2269 Subalterno 506, categoria A/3, classe 4, vani 5, mq 91, (Totale escluse aree scoperte: 87 mq), rendita € 529,37.
- Autorimessa in via dei Gobbi 66, piano S1, Foglio 35 Particella 2269 Subalterno 20, categoria C/6, classe 4, mq 20, rendita € 111,55.

Fino alla data del 28/05/2010 l'appartamento aveva i seguenti identificativi catastali: foglio 35, particella 53 e subalterno 500.

I suddetti immobili, risultano intestati a:

- [REDACTED];

Confini:

- a ovest CASINI MARA nata a CAMPI BISENZIO (FI) il 22/05/1928 e GIGLI SILVANO nato a SESTO FIORENTINO (FI) il 23/04/1929;
- a nord aree condominiali;
- a est aree condominiali;
- a sud la pubblica via dei Gobbi.

Vengono allegate *le visure catastali* dell'immobile, *le Planimetrie catastali*, *l'Estratto di mappa*. (Allegati 02, 03, 04)

3. CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO ED ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO.

Abbiamo provveduto a prelevare lo stato civile e di famiglia dell'esecutato. Inoltre da un'indagine presso l'anagrafe del Comune di Agliana, [REDACTED] risulta nubile. Tali documenti sono allegati alla presente perizia. (Allegati 05, 06)

4. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI ULTRAVENTENNALI.

All'istanza di vendita risulta allegata la documentazione ipotecaria e catastale storico-ventennale in data 12/04/2024, relativa al compendio immobiliare in oggetto.

Riportiamo il seguente elenco delle sole iscrizioni e trascrizioni ultraventennali, di cui si allegano le relative Ispezioni fatte in Conservatoria (Allegato 07):

A. TRASCRIZIONE al Registro Part. 2001 e registro Gen. 3191 del 24/03/1997.

Compravendita dell'immobile ancora censito al NCU al Foglio 35, Particella 53 e subalterno 500.

A FAVORE di:

[REDACTED]
[REDACTED];

CONTRO:

- BARTOLOMEO Annina nata a Latronico (PZ) il 12/11/1937;
BRTNNN37S52E474M, Per la quota di 1/1.

Pubblico ufficiale: atto del notaio Gennaro Galdo del 17/03/1997, repertorio 59151.

B. ISCRIZIONE al Registro Part. 3047 e registro Gen. 10252 del 14/07/2005.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, per € 740.000,00
(settecentoquarantamila/00) a fronte di un capitale di € 370.000,00

(trecentosettantamila/00). Immobile ancora censito al NCU al Foglio 35, Particella 53 e subalterno 500.

A FAVORE di Banca di Credito Cooperativo di Vignole - con sede in Quarrata c.f. 00138580477.

CONTRO:

- [REDACTED]

Debitore non datore di ipoteca Antonio FIGLIOMENE, nato il 18/07/1966 a Potenza. CF. FGLNTN66L18G9420.

Pubblico ufficiale: atto del notaio Marco Regni del 29/06/2005, repertorio 189521/31878.

C. ISCRIZIONE al Registro Part. 1987 e registro Gen. 11275 del 01/12/2015.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, per € 220.000,00 (duecentoventimila/00) a fronte di un capitale di € 110.000,00 (centodiecimila/00).

A FAVORE di Banca di Credito Cooperativo di Vignole e della Montagna Pistoiese-Società Cooperativa - con sede in Quarrata c.f. 00138580477.

CONTRO:

- [REDACTED]

Pubblico ufficiale: atto del notaio Federico Venturini del 26/11/2015, repertorio 253/190.

D. ISCRIZIONE al Registro Part. 1994 e registro Gen. 11301 del 01/12/2015.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, per € 60.000,00 (sessantamila/00) a fronte di un capitale di € 30.000,00 (trentamila/00).

A FAVORE di Banca di Credito Cooperativo di Vignole e della Montagna Pistoiese-Società Cooperativa - con sede in Quarrata c.f. 00138580477.

CONTRO:

- [REDACTED]

E. TRASCRIZIONE al n. 2355 del Registro Particolare, n. 3281 del Registro Generale del 29/03/2024.

Verbale di pignoramento immobili, emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Prato. Repertorio n. 540 del 01/03/2024.

A FAVORE di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.- con sede in Napoli c.f. 05828330638.

CONTRO

- [REDACTED]

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI PRATO Codice fiscale 84008990487, del 01/03/2024, repertorio 540.

4. LE MAPPE CENSUARIE ATTE ALLA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine della corretta identificazione dei beni oggetto della presente stima al punto precedente abbiamo allegato *l'Estratto di Mappa catastale (Allegato 04)*.

5. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

A margine del presente paragrafo, il CTU vuole innanzitutto riferire che tutte le operazioni peritali si sono svolte in un clima di ampia collaborazione offerta dalle parti in causa.

Il giorno 18/06/2024 alle ore 16:00, il CTU ha potuto visionare e valutare liberamente l'immobile e le porzioni di fabbricato oggetto di stima. Erano presenti, oltre allo scrivente, per ISVEG di Prato, Custode del compendio immobiliare, il Geom. Alessio Trappoloni. Era

inoltre presente la [REDACTED] e il figlio minorenni della Signora Wang Xuejing, intestataria del contratto di Locazione in essere.

Durante l'esame dei luoghi, è stata realizzata opportuna documentazione fotografica che verrà allegata alla presente relazione, come 08_Relazione fotografica.

Abitazione e autorimessa posti nel Comune di Prato, via dei Gobbi 72 (autorimessa, n.66)

L'abitazione risulta catastalmente identificata nel Comune di Prato al Foglio 35, particella 2269, subalterno 506; mentre l'autorimessa è identificata al subalterno 20. L'indirizzo dell'immobile in questione è via dei Gobbi 72 per l'abitazione e via dei Gobbi 66 per l'autorimessa.

ABITAZIONE.

L'abitazione è parte di un più ampio fabbricato condominiale. L'ingresso di tale fabbricato è posto lungo il marciapiede della suddetta via al civico 72. L'ingresso condominiale è composto da un vano scala da cui si accede anche all'ascensore, l'immobile oggetto di stima si trova al terzo e ultimo piano, sul lato sinistro sbarcando dalle scale.

Dall'ingresso ci troviamo a sinistra l'accesso alla cucina, frontalmente il disimpegno della zona notte e a destra si apre il soggiorno in cui ad oggi si trova una camera. Tale ambiente è separato dall'ingresso da un manufatto che non trova riscontro di legittimità nelle pratiche presentate al comune di Prato il 07/06/2010 (Ultima pratica presentata).

La cucina è dotata di due finestre frontali all'accesso, mentre a destra si apre una portafinestra da cui si accede alla veranda correttamente denunciata nel 2010. Dal disimpegno della zona notte, possiamo accedere a sinistra ad una camerina finestrata, frontalmente al bagno finestrato e a destra ad una camera matrimoniale con finestra che affaccia sul terrazzo a sud, prospiciente la strada. Al terrazzo si accede con portafinestra posta nel soggiorno, come già detto utilizzato come camera.

Oltre al manufatto sopra descritto sono illegittime delle contropareti, delle cornici e dei fianchi in cartongesso che possiamo osservare nella camera matrimoniale e nel soggiorno impropriamente utilizzato a camera.

L'altezza degli ambienti è di circa 277 cm. Tutti i pavimenti sono in materiale ceramico di diverse finiture. Gli infissi interni sono in tamburato di legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con all'esterno degli avvolgibili. Le pareti interne sono intonacate con materiali tradizionali sebbene in alcuni punti siano rivestite con carta da parati. Le facciate esterne sono intonacate. Sono presenti gli impianti elettrico, telefonico ed idrico; e risultano ad un

sommario controllo funzionanti. La qualità delle finiture sopra elencate e degli impianti rilevati risulta buono e utilizzato quotidianamente.

L'impianto di riscaldamento è attivo. Sono presenti i radiatori di varie dimensioni nei diversi ambienti.

AUTORIMESSA

E' possibile raggiungere l'autorimessa sia attraverso il vano scale condominiale scendendo al livello interrato oppure uscendo dal condominio e percorrendo il marciapiede in direzione est per alcuni metri e scendere dalla rampa carrabile posta al civico 66 di via dei Giobbi. L'autorimessa oggetto di stima è la seconda da sinistra e presenta un unico vano rettangolare di larghezza pari a circa cm. 357, una lunghezza di circa cm. 495 e un'altezza di circa 270 cm. Il portone di accesso è composto da due ante con serratura centrale.

Analizziamo ora le superfici dei singoli ambienti, facendo riferimento alle superfici calpestabili (o Superfici Utili):

Appartamento al piano terzo (h. 277 cm):

- Ingresso	superficie utile	mq. 5.5
- Soggiorno(camera)	superficie utile	mq. 20.8
- Disimpegno notte	superficie utile	mq. 2.9
- Cucina	superficie utile	mq. 15.3
- Bagno	superficie utile	mq. 5.4
- Camerina	superficie utile	mq. 9.7
- Camera matrimoniale	superficie utile	mq. 15.9

TOTALE appartamento SUP. UTILE mq 75.5

- Terrazzo verandato	superficie	mq. 3.7
- Terrazzo (su via dei Gobbi)	superficie	mq. 9.9

Autorimessa Piano seminterrato (h 270 cm):

- Autorimessa	superficie utile	mq. 17.7
---------------	------------------	----------

6. CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi.

7. PROCEDERE, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Durante le operazioni peritali svolte per la verifica della conformità degli atti catastali e delle mappe relative al fabbricato, il CTU, riscontrava che l'ultima planimetria in atti depositata presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio della Provincia di Prato, inerente l'unità immobiliare a civile abitazione, risultava essere conforme con lo stato dei luoghi. Le lievi difformità non incidono sulla rendita catastale.

8. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, secondo il vigente Piano Operativo del Comune di Prato approvato nel 2019, ricadono in zona con tipo di intervento TR.3 "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale" (Allegato 09).

9. CONFORMITÀ URBANISTICA

Relativamente all'immobile oggetto della presente perizia, le pratiche edilizie che legittimano lo stato di fatto sono le seguenti:

- In data 26/07/1990, viene presentata una Autorizzazione Edilizia con P.G. n. 32792 (ST-1188-1990), il cui titolare risulta Annina Bartolomeo (la precedente proprietaria). La finalità della pratica era quella di realizzare una veranda sul terrazzo piccolo sul lato nord. (Allegato 10).

- In data 07/06/2010, viene presentata una Attestazione di Conformità in Sanatoria con P.G. n. 74955 (PE-1573-2010), la cui titolare risulta [REDACTED]. La pratica viene presentata al fine di sanare tutte le difformità planimetriche rilevabili rispetto alla planimetrie di realizzazione del condominio. La planimetria depositata e legittimata è conforme allo stato di fatto, salvo le lievi modifiche realizzate in cartongesso successivamente descritte. Si allega il frontespizio della pratica. (Allegato 11).

Come già indicato nella descrizione degli ambienti, abbiamo rilevato diverse difformità di lieve entità. Opere che possono essere eliminate con una semplice rimozione.

E' presente un manufatto in cartongesso a separare l'ingresso dal soggiorno che non è presente nella pratica che legittima ad oggi l'immobile.

Nel soggiorno, oltre all'uso improprio sanabile con un semplice diverso utilizzo, sono presenti dei profili e cornici in cartongesso, probabilmente realizzati per inserire delle boiserie poi non realizzate.

In camera matrimoniale sono presenti due fianchi in cartongesso, probabilmente realizzati per poggiarvi delle armadiature incassate poi non realizzate; intorno a queste superfici sono presenti cornici e profili sempre in cartongesso.

10. POSSIBILITÀ DI VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI

Il CTU ritiene che l'immobile sia vendibile esclusivamente in un unico lotto; appartamento con autorimessa. Anche perché l'appartamento è più appetibile, commercialmente parlando, con l'autorimessa.

11. ACCERTARE SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA

Il CTU, letto l'Atto di Pignoramento e verificato il contenuto della Nota di Trascrizione, ritiene di affermare che gli immobili oggetto della presente perizia non sono pignorati pro quota, ma per il loro intero.

12. ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO O SE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO

L'immobile oggetto della presente perizia non risultava occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato. Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato e utilizzato dai soggetti titolari di un regolare contratto d'affitto. La titolare di tale contratto risulta essere la Signora Xuejing Wang. Si allega il Contratto con la relativa Registrazione all'Agenzia delle Entrate, da cui si deduce che il contratto risulta essere prorogato fino al 31/08/2025. (Allegato 12)

13. OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO, ACQUISIRE IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

L'immobile oggetto della presente perizia non risultava occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

14. ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Le unità immobiliari in oggetto non sono sottoposte a vincoli di tutela artistica, storica, alberghiera, di inalienabilità o indivisibilità. Inoltre non esistono vincoli o oneri giuridici se non le trascrizioni e le iscrizioni, indicate al capitolo 4 della presente perizia.

15. ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

L'unità immobiliare fa parte del Condominio Via dei Gobbi 72/80.

L'accertamento eseguito, ha fatto rilevare che esistono debiti con il Condominio via dei Gobbi 72/80. Alla data del 12/09/2024 questi ammontano a € 4.908,59 il cui dettaglio è visibile in *Allegato 13*.

16. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare è stata valutata con il metodo comparativo analogico basato sui valori attuali di mercato, sui prezzi unitari a metro quadrato e su ogni altro costo accertabile, reputato come procedimento più attendibile. Tale criterio si basa sul rilevamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare nella zona al fine di individuare il più probabile valore dei beni in analisi.

Ai prezzi unitari si operano mediazioni e correzioni con indici determinati in base alle caratteristiche soggettive, alla vetustà dei beni, alla reale redditività, alle condizioni di manutenzione e conservazione del fabbricato e delle singole unità immobiliari e la possibilità di godimento delle stesse.

Nella fattispecie, i prezzi di immobili con caratteristiche simili a quanto oggetto della presente esecuzione immobiliare, sono stati individuati mediante ricerche ed indagini sul posto, rilevando che immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili all'unità immobiliare oggetto di valutazione hanno un valore di €/mq che oscilla da un minimo di 1.800,00 ad un massimo di 2.100,00.

A supporto delle indagini eseguite, è stata esaminata anche la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che per abitazioni civili in normale stato di conservazione nella zona fornisce in riferimento al secondo semestre del 2023 (ultimo periodo pubblicato) per le abitazioni di tipo civile, valori espressi in €/mq compresi nella forbice tra 1.500,00 e 1.750,00.

Considerato lo stato di conservazione delle unità immobiliari, tenuto presente della buona manutenzione delle parti interne ed esterne dell'edificio, considerata la presenza di un'autorimessa, preso in considerazione il momento attuale del mercato immobiliare, il sottoscritto CTU ritiene che il più probabile valore espresso in €/mq di superficie commerciale possa essere: **€ 1.800,00 €/mq.**

L'analisi delle superfici svolta nel capitolo 5 trattava Superfici Utili. Al fine di determinare la superficie commerciale in questa sede tratteremo la Superficie Utile Lorda, che include i muri interni e perimetrali. Ad essa applicheremo dei correttivi per ottenere la Superficie Equivalente a cui moltiplicare il valore in €/mq ritenuto più corretto.

	Sup. Utile (mq)	Sup. Utile Lorda (mq)	Correttivi	Sup. Equivalente (mq)
Civile abitazione	75.5	85.0	1,00	85.0
Terrazzo verandato	3.7	3.7	0,35	1.3
Terrazzo	9.9	9.9	0,10	1
Autorimessa	17.7	19.0	0,5	9.5

SUPERFICIE EQUIVALENTE TOTALE (mq)	96.8
---	-------------

Alla luce delle misure sopra esposte e del valore a mq. indicato come il più probabile il valore dell'immobile viene stimato in:

Valore dell'immobile € 1.800,00 x mq. 96,8 = **€ 174.240,00**

Costi per le demolizioni descritte - € 2.000,00

Arrotondamento - € 240,00

Base d'asta proposta per l'immobile € 172.000,00

17. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare posta in via dei Gobbi 72, nel Comune di Prato; è stato protocollato in data 18/09/2013 al P.G. n. 104611 (ACE-1298-2013) del Comune di Prato e pertanto ai sensi della normativa vigente non più valido. L'immobile ad oggi è privo di Attestato di Prestazione Energetica.

18. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE IN ESSERE

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Valutare un immobile significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la legge della domanda e dell'offerta in ragione di libera contrattazione. Vari metodi possono essere adottati per ricercare questo valore tra essi quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito ed il metodo sintetico per comparazione. Utilizzeremo il metodo della comparazione.

La stima per comparazione consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti.

Per quanto concerne i fabbricati le caratteristiche intrinseche sono:

Il tipo di costruzione e la qualità dei materiali di finitura (infissi, pavimenti, pitturazioni), superficie abitabile e superficie coperta, servizi ed impianti, funzionalità e distribuzione degli ambienti.

Le caratteristiche estrinseche sono:

Ubicazione dell'immobile e destinazione urbanistica della zona (residenziale, commerciale, turistica), distanza da centri d'affari (banche o mercati) o da uffici pubblici ed efficienza dei mezzi di collegamento. La stima sintetica per comparazione si estrinseca per parametri che generalmente sono l'unità di superficie, e talvolta il volume o il numero dei vani.

Appare evidente che la stima comparativa fissa il valore dell'immobile al tempo in cui essa viene determinata, con completa astrazione dal reddito presente o futuro, ed è unicamente ancorata alla legge della domanda e dell'offerta.

Come già fatto per il calcolo del valore dell'immobile, abbiamo ricercato i valori medi della locazione nelle aree limitrofe a via dei Gobbi 72, ed è emerso che per i locali residenziali la quotazione media degli immobili simili si aggira sui 90,00 €/mq. annui.

Pertanto, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 15% in funzione dello stato in cui versa l'immobile:

Superficie equivalente = 96,8 mq.

Coefficiente di deprezzamento del 15% = 0,85

Quotazione annua congrua: € 90,00/mq x 0,85 = 76,50 €/mq (Euro settantasei/50)

Canone di locazione annuo : mq. 96,8 X € 76,50 = € 7.405,20

Canone di locazione mensile congruo: € 7.405,20/12 = € 617,10 (Euro seicentodiciassette/10)

Dal contratto di locazione in essere, la cui titolare risulta essere la XXXXXXXXXX, si evince al punto 3, che il canone di locazione annuo risulta essere di € 7.260,00, da pagarsi con rate mensili di € 605,00.

Conclusioni.

Nella presente analisi lo scrivente ha effettuato le seguenti stime:

- a. il valore effettivo del canone di locazione mensile è pari ad euro 605,00;
- b. il valore congruo del canone di locazione mensile stimato è pari ad euro 617,10;
- c. il valore del canone contrattualmente definito è incongruo in quanto minore di quello stimato di euro 12,10.

In proposito si osserva che il discostamento dalla congruità del valore effettivo risulta essere nell'ordine del 2% e pertanto possiamo considerarci nella condizione di congruità.

Prato, 06/12/2024

il CTU

architetto Andrea Giomi

Allegati:

- 01_ Inizio operazioni peritali
- 02_ Visure catastali
- 03_ Planimetrie catastali
- 04_ Estratto di mappa catastale
- 05_ Stato civile degli esecutati
- 06_ Estratto di matrimonio
- 07_ Visure ipotecarie ultraventennali
- 08_ Relazione fotografica
- 09_ Estratto dal Piano Operativo del Comune di Prato.
- 10_ Frontespizio Autorizzazione del 1990
- 11_ Frontespizio Attestazione di Conformità in Sanatoria del 2010
- 12_ Contratto d'affitto
- 13_ Posizione debitoria Condominiale