

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 88/2024  
G.E. Dott.ssa LUCIA SCHIARETTI

Contro

Xxxx Xxxx

promossa da:

BCC NPLS 2020 s.r.l.

(Procedente con l'Avv. Giancarlo Poggiali)



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



### INDICE DELLA CONSULENZA TECNICA

INCARICO .....	3
SVOLGIMENTO DELL' INCARICO .....	3
RISPOSTA 1° QUESITO – Completezza documentazione .....	4
RISPOSTA 2° QUESITO – Certificati debitore / atti provenienza .....	4
RISPOSTA 3° QUESITO – ispezioni ipotecarie .....	5
RISPOSTA 4° QUESITO – dati catastali .....	7
RISPOSTA 5° QUESITO – conformità atto di pignoramento.....	8
RISPOSTA 6° QUESITO - descrizione bene pignorato .....	9
RISPOSTA 7° QUESITO – conformità catastale .....	12
RISPOSTA 8° QUESITO – strumento urbanistico comunale .....	12
RISPOSTA 9° QUESITO – conformità urbanistica .....	13
RISPOSTA 10° QUESITO - APE .....	14
RISPOSTA 11° QUESITO – Formazione lotti.....	14
RISPOSTA 12° QUESITO – Giudizio divisibilità .....	14
RISPOSTA 13° QUESITO – Stato occupazionale immobile .....	15
RISPOSTA 14° QUESITO - Vincoli.....	15
RISPOSTA 15° QUESITO – vincoli o oneri di natura condominiale .....	16
RISPOSTA 16° QUESITO – diritti demaniali o usi civici .....	16
RISPOSTA 17° QUESITO – determinazione valore.....	16
SUPERFICIE COMMERCIALE .....	17
STIMA IMMOBILE .....	18
ALLEGATI:.....	20



**INCARICO**

La sottoscritta Geometra Martina Branchetti, nata a Prato il 27/11/1988 (C.f. BRN MTN 88S67 G999N), libera professionista con studio in Poggio a Caiano (PO), Via le Torri n.54, nominata con provvedimento del 21.10.2024 notificato in data 22.10.2024, ha prestato giuramento in qualità di Perito Stimatore per rispondere ai quesiti di seguito riportati.

\*

**SVOLGIMENTO DELL' INCARICO**

Il C.T.U., previa spedizione di raccomandata del 29.10.2024, ritirata in data 11.11.2024, dopo un primo tentativo di sopralluogo, effettuato in data 20/11/2024 ore 10.00, al quale non era presente nessuno dei detentori e/o debitori a consentire l'accesso, in accordo con il debitore, ha rinviato le operazioni peritali al giorno 26.11.2024 alle ore 11:30, presso l'unità pignorata ubicata in Montemurlo (PO), Via Montalese n°323.

Durante detto sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto CTU, il custode giudiziario e la sig.ra Xxxx Xxxx, figlia della sig.ra Xxxx Xxxx.

Le operazioni sono poi continuate con indagini ipotecarie presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Prato (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato), indagini urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montemurlo, indagini catastali presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Territorio – Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo (ex Ufficio del Territorio di Prato – Catasto), indagini di mercato per compere e vendite di beni similari e così il tutto come di seguito riferirà.

\*

**RISPOSTA 1° QUESITO – Completezza documentazione**

La documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., risulta completa.

\*

**RISPOSTA 2° QUESITO – Certificati debitore / atti provenienza**

E' stato acquisito il certificato di stato civile dell'esecutata e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Da tali certificati risulta che la sig.ra Xxxx Xxxx abita in Comune di xxxxx, xxxxx, e che in data xxxxx ha contratto matrimonio in Montemurlo con il sig. Xxxx Xxxx, nato a xxxxx il xxxxx, in regime di separazione dei beni.

Con atto ai rogiti del Notaio CAPPELLINI Giulio Cesare, notaio in Pistoia, del 07/03/2012, i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale.

Il sottoscritto Perito Stimatore ha provveduto ad acquisire gli atti di provenienza che si allegano alla presente. Più precisamente, detto immobile risulta di proprietà della Sig.ra Xxxx Xxxx, per l'intera **quota di piena proprietà, gravata dal diritto di abitazione a favore della Sig.ra Xxxx Xxxx**, nata a xxxxx il xxxxx, in forza di atto di compravendita del 05/08/2019, ai rogiti del Notaio LOPS Tullio Alberto, notaio in Pistoia, Rep. n. 69 racc. 54, trascritto a Prato il 09/08/2019 registro particolare n°7008 e registro generale n°10492, con la quale acquistava dal Sig. Xxxx Xxxx, nato a xxxxx il xxxxx, c.f.: XXXXX, il diritto di intera quota di piena proprietà sull' immobile sito in Comune di Montemurlo, via Montalese n°323, censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune, al fg. 21 p.lla 55 sub.14 (ex sub.9 graffato alla p.lla 1123) e resede esclusivo censito al Catasto Terreni del suddetto Comune, al fg. 21 p.lla 1125 (ex 54).

In virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio CAPPELLINI Giulio Cesare di Pistoia in data 14/01/2013 rep.95839, fasc.42542, trascritto a Prato il 15/02/2013 n.829 di R.P. viene costituito il diritto reale di abitazione gratuito vita natural durante, a favore della sig.ra Xxxx Xxxx, dai signori Xxxx Xxxx e Xxxx Xxxx.

La quota di 1/2 di piena proprietà del Sig. Xxxx Xxxx, pervenne dai signori Xxxx Xxxx nata a xxxxx il xxxxx e Xxxx Xxxx nato a xxxxx il xxxxx, in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio REGNI Marco di Pistoia in data 29/07/2019 rep.225.891, rac.56.144, trascritto a Prato il 08/08/2019 n.6945 di R.P.

La restante quota di 1/2 di piena proprietà del Sig. Xxxx Xxxx, pervenne in virtù di atto per assegnazione in conto e cessione gratuita di diritti ai rogiti del Notaio CAPPELLINI Giulio Cesare di Pistoia in data 01/03/2007 rep. 83863/3491, registrato a Pistoia il 20/03/2007 al n°731 e trascritto a Prato in data 27/03/2007 al n°2451 di R.P.

\*

### **RISPOSTA 3° QUESITO – ispezioni ipotecarie**

Dai documenti in atti risulta il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

#### **TRASCRIZIONI:**

- **COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE** trascritto ai nn. **2595/1836** del 22/03/2012 a favore: **XXXX XXXX** nato il xxxxx a xxxxx cf XXXXX (proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni), contro **XXXX XXXX** nato il xxxxx a xxxxx cf XXXXX (proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni).

Titolo: atto notarile pubblico del 07/03/2012 rep. 94332/41671 Notaio  
Cappellini Giulio Cesare.

Grava: la quota di 1/2 di proprietà delle unità immobiliari distinte al  
Catasto Fabbricati del Comune di MONTEMURLO (PO) a:

- Foglio 21 p.lla 55 sub 14

- Foglio 21 p.lla 1125

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto ai nn.  
**10650/7663** del 09/10/2024 a favore: **BCC NPLS 2020 S.R.L.** sede  
Conegliano (TV) CF 05098890261, contro **XXXX XXXX** nata il xxxxx a  
xxxxx cf XXXXXX.

Titolo: verbale di pignoramento notificato da UNEP C/O TRIBUNALE DI  
PRATO in data 13/08/2024 Rep.n. 2215/2024.

Grava: l'intera quota di piena proprietà delle unità immobiliari distinte al  
Catasto Fabbricati del Comune di MONTEMURLO (PO) a:

- Foglio 21 p.lla 55 sub 14

- Foglio 21 p.lla 1125

\*

#### ISCRIZIONI:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn **635/154** del 22/01/2010 per la  
somma complessiva di euro 1.600.000,00= a garanzia di euro 800.000,00=  
di capitale della durata di 15 anni;

A favore: **BANCA DI PISTOIA CREDITO COOPERATIVO  
SOC.COOP.** con sede a Pistoia (PT) cf. 00513860478;  
contro **XXXX XXXX** nato il xxxxx a xxxxx cf XXXXX (TERZO  
DATORE DI IPOTECA) proprietario per la quota di 1/2;

XXXX XXXX nata il xxxxx a xxxxx cf xxxxx (TERZO DATORE DI IPOTECA) proprietaria per la quota di 1/2;

Grava: L'intera quota di piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di MONTEMURLO (PO) a:

- **Foglio 21 p.lla 55 sub 14**

- **Foglio 21 p.lla 1125**

**Risulta a margine della presente:**

- 1) Annotazione di restrizione di beni annotata il 09/04/2019 ai numeri 770 di formalità (non riguarda i beni oggetto della presente)
- 2) Annotazione di restrizione di beni annotata il 12/08/2019 ai numeri 1570 di formalità (non riguarda i beni oggetto della presente)

\*

Da ulteriori accertamenti effettuati dal CTU, alla data del 04/11/2024, alla detta Conservatoria non esistevano ulteriori iscrizioni e trascrizioni ostantive.

\*

#### **RISPOSTA 4° QUESITO – dati catastali**

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Prato - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo (PO):

- **Foglio 21 particella 55 sub 14 (ex sub.9 graffato alla p.lla 1123)**, categoria A/3, classe 2, vani 4, rendita catastale di €. 177,66, superficie totale 84,00 mq, superficie totale escluso aree scoperte 84,00 mq, Via Montalese n°323, piano T;

Catasto Terreni del Comune di Montemurlo (PO):

- **Foglio 21 particella 1125**, qualità seminativo, classe 3, superficie 225 mq, reddito dominicale di € 0,81 e reddito agrario di € 0,70;

N.B.: gli immobili risultano correttamente intestati catastalmente per l'**intera quota** di piena proprietà a:

**XXXX XXXX** nata a xxxxx il xxxxx cf XXXXX, in regime di separazione dei beni;

\*

Il sottoscritto C.T.U. ha acquisito il CDU del terreno oggetto di pignoramento (di cui si allega copia alla presente), di seguito si riporta la destinazione urbanistica:

- La particella 1125 del foglio 21 ricade totalmente:
  - TR1 (tessuto residenziale storico), classe 2 - edifici di rilevante interesse architettonico-ambientale, ZONE B – aree di completamento.

\* \* \*

\* \*

\*

**RISPOSTA 5° QUESITO – conformità atto di pignoramento**

Gli immobili sottoposti a pignoramento risultano essere:

*“Beni immobili siti nel Comune di Montemurlo (PO), in piena ed esclusiva proprietà per la quota 1/1 della sig.ra Xxxx Xxxx e censiti al Catasto Fabbricati del detto Comune di Montemurlo al Foglio 21, particella 55, subalterno 14, categoria A/3, classe 2, vani 4, Rendita euro 177,76 e censiti al Catasto Terreni del detto Comune di Montemurlo al Foglio 21, particella 1125, seminativo, classe 3, Reddito agrario euro 0,70, reddito dominicale euro 0,81.”*

Rif. Atto di pignoramento.



I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **RISPOSTA 6° QUESITO - descrizione bene pignorato**

Unità abitativa, facente parte di un più ampio complesso immobiliare plurifamiliare denominato "Villa Bassa", sito in Comune di Montemurlo, via Montalese n°323, avente accesso da vialetto condominiale che si diparte dalla pubblica via e più precisamente da resede a comune con l'abitazione adiacente e dalla porta frontale per chi entra nell'ingresso a comune con l'abitazione soprastante; composto da ingresso, camera, bagno, soggiorno/pranzo con angolo cottura, studio, sottoscala e resede esclusivo di pertinenza.

**Confini:** ingresso a comune, Prop. xxxxx, Prop. xxxxx s.s.a e/o diversi confini.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art. 1117 e seguenti del codice civile.

In particolare dall'elaborato planimetrico protocollo n°15420 del 08/02/2007 risultano a comune:

- Ingresso, identificato come BCNC al Catasto Fabbricati di Montemurlo nel Foglio 21 p.lla 55 sub. 13.

- Resede, identificato come BCNC al Catasto Fabbricati di Montemurlo nel Foglio 21 p.lla 1123.

Si precisa che questo non è l'ultimo elaborato presentato a gli atti, in quanto quello presentato in data 29/03/2012 protocollo n°26618, per errore non riporta i suddetti BCNC.



Da questo ultimo elaborato (del 29/03/2012) si desume che il vialetto di accesso condominiale è identificato nel Foglio 21 particella 55 sub.509, il quale risulta essere un BCNC.



### CARATTERISTICHE TECNICHE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL

#### BENE IMMOBILE:

Il suddetto complesso immobiliare, è stato oggetto del piano di recupero approvato dal consiglio comunale con delibera n°42 del 09/05/1997.

Esso è ubicato nella zona centrale del comune di Montemurlo, in un contesto principalmente collinare, il quale si trova a metà strada tra Prato e Pistoia. Il complesso residenziale è composto da un unico corpo di fabbrica su più livelli, circondato da ampio resede, la struttura è in muratura, con copertura a falde e facciate tinteggiate di colore chiaro.

#### PAVIMENTI E RIVESTIMENTI



L'abitazione, alla data del sopralluogo, risulta rifinita con PIASTRELLE IN GRES nei pavimenti di tutte le stanze e nei rivestimenti del bagno e della cucina.

**INFISSI E PORTE**

- Le finestre in legno, provviste di vetro camera, scuri in legno e inferiate.
- Le porte sia interne che esterne sono tutte in legno.

**IMPIANTI**

Gli impianti presenti nell'appartamento sono IDRICO, ELETTRICO, TERMICO, IGIENICO SANITARIO con bagno provvisto di tutti gli apparecchi necessari (lavabo, bidet, wc, doccia, vasca). L'impianto di riscaldamento è autonomo.

Al momento del sopralluogo tutti gli impianti erano completi e funzionanti, ma il contatore dell'acqua è stato chiuso dalla Sig.ra Xxxx Xxxx (tutrice e madre della Sig.ra Xxxx Xxxx), in quanto risulta esserci una perdita.

\* \*  
\*

**STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE**

Il bene, sia internamente che esternamente, si presenta in pessimo stato di manutenzione.

**CALCOLO SUPERFICIE UTILE**

**PIANO TERRA h=3,07 / 2,85**

Ingresso	circa	4,71 Mq
Cucina/Pranzo/Soggiorno	circa	27,63 Mq
Camera	circa	17,33 Mq
Bagno	circa	6,20 Mq
Studio	circa	11,70 Mq



Sottoscala circa 2,34 Mq

Resede circa 225,00 Mq

**Nb. La destinazione dei vani sopra riportati, con le relative superfici nette, si riferisce allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo.**

La **superficie netta** dell'intero appartamento, escluso le aree scoperte, risulta di circa **69,91 mq.**

\*

#### **MILLESIMI PARTI COMUNI**

Il condominio è amministrato da Cristiana Bargellini. L'amministratore ha fornito i seguenti dati:

- Millesimi proprietà generali: 61,07.

\*

#### **RISPOSTA 7° QUESITO – conformità catastale**

L'immobile risulta regolarmente accatastato, la planimetria è conforme o comunque non presenta difformità che possano provocare variazioni di reddito e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento della planimetria.

\*

#### **RISPOSTA 8° QUESITO – strumento urbanistico comunale**

Il fabbricato del quale fa parte l'unità oggetto d'intervento ricade in zona:

- TR1 - tessuto residenziale storico
- Classe 2 - edifici di rilevante interesse architettonico-ambientale
- Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
- ZONE B - aree di completamento.

\*



**RISPOSTA 9° QUESITO – conformità urbanistica**

Il fabbricato del quale fa parte l'unità oggetto di pignoramento è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967. In seguito sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.1343 del 27 aprile 1990.
- Sanatoria ai sensi della L.724/94 con istanza depositata al Comune di Montemurlo in data 25 settembre 1996, condono edilizio n. 00229, definito con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 00270 del 16 marzo 1998.
- Art. 26 L. 47/85 del 19 dicembre 1996, prot. gen. n. 24752.
- domanda di condono ai sensi della L. 47/85 in data 29 marzo 1986, prot. 6480, n. d'ordine 1744, a seguito della quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. Sanatoria n. 3081 in data 18 febbraio 1997.
- domanda di condono ai sensi della L. 47/85 in data 31 marzo 1987, prot. n.5153, n. 3988, a seguito della quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. Sanatoria n. 3435 in data 17 dicembre 1997.
- domanda di condono ai sensi della L. 47/85 in data 31 marzo 1987, prot. n.5155, n. 3990, a seguito della quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. Sanatoria n. 3082 in data 21 febbraio 1997.
- piano di recupero "Villa Bassa" approvato dal Consiglio Comunale di Montemurlo con Deliberazione n. 42 del 29 maggio 1997.
- Concessione Edilizia n°2596 del 15/09/1999, pratica n°74/1999.



E' presente **CONVENZIONE EDILIZIA** trascritto ai nn **1695/1087** del 10/02/1999 a favore del Comune di Montemurlo cf 00584640486.

Non è stato reperito alcun certificato di Abitabilità.

\*

Rispetto ai titoli edilizi sopra menzionati, in sede di sopralluogo sono state rilevate alcune lievi incongruenze.

Trattasi tuttavia di illeciti eventualmente sanabili con il deposito di una pratica edilizia a sanatoria per la quale si stima un costo di circa €. 4.000,00= (comprensivo della sanzione dell'importo di €. 1.000,00 e delle spese tecniche).

#### **RISPOSTA 10° QUESITO - APE**

L'unità abitativa risulta essere nella classe energetica "F" con un indice di prestazione energetica globale di 173,66 kWh/mq anno. L'attestato di prestazione energetica è stato presentato al SIERT in data 24/07/2019 con id:63773.

\*

#### **RISPOSTA 11° QUESITO – Formazione lotti**

L'immobile oggetto di pignoramento può essere venduto esclusivamente in unico lotto, poiché, vista la natura del bene, la destinazione e la conformazione, l'unità immobiliare **NON SI RITIENE DIVISIBILE, SE NON SNATURANDO LA NATURA ED IL PREGIO DELL'IMMOBILE STESSO.**

Pertanto del bene sopra descritto si formerà un **UNICO LOTTO.**

\*

#### **RISPOSTA 12° QUESITO – Giudizio divisibilità**

L'immobile oggetto di pignoramento, sopra descritto, risulta pignorato per **l'intera quota di piena proprietà.**

Del bene sopra descritto si formerà **UN LOTTO UNICO**, come precisato nel quesito precedente, poiché la sua conformazione non ne consente la comoda divisibilità.

Il valore venale dell'intero determinato per il Lotto unico è di € 165.000,00 = (centossessantacinquemila /00).

\*

### **RISPOSTA 13° QUESITO – Stato occupazionale immobile**

Alla data del sopralluogo, l'appartamento risulta sfitto.

\*

### **RISPOSTA 14° QUESITO - Vincoli**

Sul bene pignorato non risultano esserci vincoli artistici, storici o di indivisibilità.

Per quanto riguarda invece i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita **a cura e spese della procedura** si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

#### **TRASCRIZIONI:**

- **COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE** trascritto ai nn. **2595/1836** del 22/03/2012.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto ai nn. **10650/7663** del 09/10/2024.

#### **ISCRIZIONI:**

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn **635/154** del 24/01/2010 per la somma complessiva di euro 1.600.000,00= a garanzia di euro 800.000,00= di capitale della durata di 15 anni;

A favore: **BANCA DI PISTOIA CREDITO COOPERATIVO  
SOC.COOP.** con sede a Pistoia (PT) cf. 00513860478;

\*

Per quanto riguarda le **difformità urbanistiche e catastali**, in sede di sopralluogo sono emerse varie e lievi incongruenze, meglio descritte nella risposta ai quesiti 7 e 9. Per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali è stato stimato un costo complessivo di circa 4000,00 euro.

\*

#### **RISPOSTA 15° QUESITO – vincoli o oneri di natura condominiale**

Lo studio di amministrazione ha dichiarato che alla data del 03/07/2024 risultavano da pagare € 93,99 a carico della Sig.ra Xxxx Xxxx e € 184,82 a carico della sig.ra Xxxx Xxxx per le spese ordinarie e che l'importo annuo (sia per la parte della sig.ra xxxxx che per la sig.ra xxxxx) delle stesse ammonta a € 394,97, comprensivo anche del riparto dell'anno precedente.

Per quanto riguarda le spese straordinarie non vi è alcuna delibera in merito. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione fornita dallo studio di amministrazione di "Cristiana Bargellini".

\*

#### **RISPOSTA 16° QUESITO – diritti demaniali o usi civici**

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici

\*

#### **RISPOSTA 17° QUESITO – determinazione valore**

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente.

Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO** con relativo **VALORE VENALE** degli immobili; il **VALORE**

**BASE D'ASTA** sarà dato dal Valore Venale svalutato di una giusta percentuale, si sceglie il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile in esame.

Il metodo di stima sarà quello comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con l'immobile in esame.

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e la sua consistenza, si può determinare il valore venale, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione e consistenza.

Nella determinazione del valore unitario medio, si è tenuto conto altresì dell'incidenza delle spese necessarie all'eventuale adeguamento alle normative vigenti in merito al DM 37/08 (disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici) e successive modificazioni.

**Si precisa inoltre che l'immobile verrà valutato libero dal diritto di abitazione in quanto trascritto successivamente all'ipoteca volontaria iscritta ai n 154/635 del 22/01/2010.**

\*

### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Il calcolo è stato svolto in riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" messe a disposizione dalla Agenzia delle Entrate nell'intento di uniformare i dati economici presenti nella banca dati OMI al fine di

garantire la trasparenza nel mercato degli immobili. Il “*principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria*”.

\*

AMBIENTE	SUP. UTILE LORDA (circa)	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (circa)
Appartamento	86,03 mq	100%	86,03 mq
Resede	86,03 mq	10%	8,60 mq
Resede	138,97 mq	2%	2,78 mq
<b>Totale superficie commerciale (per arrotondamento)=</b>			<b>97,00 mq</b>

\*

**STIMA IMMOBILE**

**LOTTO UNICO**

Intera quota ricadente nelle attività di esecuzione immobiliare:

Unità Immobiliare posta in Comune di Montemurlo, Via Montalese  
n.323 piano terra;

\*

UNITÀ	SUP. COMMERCIALE (circa)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE
Appartamento + Resede	97,00 mq	1700,00 €	164.900,00 €
<b>Totale Valore Venale Lotto Unico (per arrotondamento)=</b>			<b>165.000,00 €</b>

\*

**IL VALORE VENALE DELL'INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA'  
DEL LOTTO UNICO** e precisamente Unità abitativa, facente parte di un più

ampio complesso immobiliare plurifamiliare denominato “Villa Bassa”, sito in Comune di Montemurlo, via Montalese n°323, piano terra, è stato determinato in € 165.000,00 = (centosessantacinquemila /00).

\*

**VALORE BASE D’ASTA DELL’INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA’**

**LOTTO UNICO**

Il valore base d’asta viene calcolato diminuendo il valore venale del 5% e detraendo ulteriormente la cifra di € 4.000,00= di spese necessarie per sanare gli abusi riscontrati.

Si precisa che l’abbattimento del 5% del valore venale è stato calcolato a **garanzia per eventuali vizi occulti.**

<b>Valore venale dell’intera quota di piena proprietà del lotto</b>		€.165.000,00=
<b>Vizi occulti</b>	X 0,95	€.156.750,00=
<b>Spese ed Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale</b>	€ 4.000,00=	€.153.000,00= (per arrotondamento)

\*

**II VALORE BASE D’ASTA DELL’INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETA’ DEL LOTTO UNICO** e più precisamente unità abitativa, facente parte di un più ampio complesso immobiliare plurifamiliare denominato “Villa Bassa”, sito in Comune di Montemurlo, via Montalese n°323, piano terra, è stato determinato in € 153.000,00= (euro centocinquantatremila/00).

**\*NB. Il bene immobile sarà messo all’asta e alienato nello stato di fatto e di diritto così come pervenuto e posseduto al debitore, con tutte le servitù e le pertinenze eventualmente esistenti.**



Poggio A Caiano, 07.02.2025

Geom. Martina Branchetti

**ALLEGATI:**

Lettera raccomandata con notifica del sopralluogo;

Documentazione Fotografica;

Verbali sopralluogo;

Planimetrie catastali;

Estratto di mappa catastale;

Elaborato planimetrico;

Visure catastali;

Visure ipotecarie;

Atti di provenienza;

Certificato di destinazione urbanistica;

Atti abilitativi reperiti presso gli uffici comunali di Montemurlo;

Certificato di residenza e estratto per riassunto dell'atto di matrimonio debitore;

Corrispondenza con amministratore;

Interrogazione Agenzia delle Entrate su contratti di affitto/comodati d'uso;

Estratto piano operativo;

Invio bozza relazione.

