ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 372/2014 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

"Due diligence" e stima dei beni oggetto del procedimento esecutivo

- Prato 3 ottobre 2016 -

- ultima revisione 10 dicembre 2016 -

Versione "PRIVACY"

Relazione: Guida alla consultazione e dichiarazione del perito

Procedimento Tribunale di Prato RGEI n.	**372/2014**	Parti:	Unicredit SpA e altri,			**Relazione**	
COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.				**Eseg.**	**Risposta sintetica al quesito**	**Capo**	**Pagina**
Capo 1)	**1.0**	verificare la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c		**X**	Completezza accertata	**1.0**	**2**
	1.0.a	estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del					
	1.0.b	certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari		**X**			
	1.1	Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)		**X**		**5.0.2**	**14 e 15**
	1.2	Acquisire le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica		**X**	In allegato		
	1.3	Acquisire i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)		**X**	In allegato		
Capo 2)	**2.0**	Descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente					
	2.0.a	Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno		**X**		**3.0 - 4.0**	**7 e segg.**
	2.0.b	caratteristiche interne ed esterne		**X**		**4.0**	**9 e segg.**
	2.0.c	superficie calpestabile in mq.		**X**	**Part. 266** mq 199,60 princ. + 163,35 acc. **Part. 451 sub 500** mq 61,30 princ. + 14,35 acc. **Part. 700 sub 3** mq 36,55 princ.	**4.0.1** **4.0.2** **4.0.3**	**9 e 10** **10 e 11** **12**
	2.0.d	confini e dati catastali attuali		**X**	**Part. 266** **Part. 451 sub 500** **Part. 700 sub 3** **Part. 596**	**4.0.1** **4.0.2** **4.0.3** **4.0.4**	**9 e 10** **10 e 11** **12** **12-13**
	2.0.e	eventuali pertinenze		**X**		**4.0.4**	**dic-13**
	2.0.f	accessori e millesimi di parti comuni		**X**	**Vds. Sopra**		
Capo 3)	**3.0**	Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, distinguendo		**X**	Accertata pienamente per l' insieme salvo quanto agli immobili alle part.lle 451, 700 sub 500 e 702 sub 500, vedi di seguito	**1.0**	**2**
	3.0.a	se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l' immobile e non consentono la sua univoca identificazione					
	3.0.b	se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene;		**X**	Le part.lle 451, 700 sub 500 e 702 sub 500 identificano in realtà porzioni di una medesima unità		
	3.0.c	se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile					
	3.0.d	Nel ricorrere del caso 3.0.c rappresentare la storia catastale del compendio pignorato					
Capo 4)	**4.0**	Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto		**X**	Allegato	**Premessa** **1.0**	**1** **3**
Capo 5)	**5.0**	Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale		**X**	Residenziale e destinazioni compatibili	**2.2**	**6**
Capo 6)	**6.0**	Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia		**X**	Difformi, in diverso grado e misura, gli immobili alla part.lle 266 e 451 sub 500	**2.1**	**4 e seg.**
	6.0.a	L' Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile		**X**		**2.1**	**4 e seg.**
	6.0.b	Verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere					
	6.0.c	Verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380					
	6.1	Indicare l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità		**X**	Non risultante	**2.0**	**3 e seg.**
Capo 7)	**7.0**	Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti		**X**	Unico Lotto	**3.0**	**7 e 8**
	7.1	Procedere in caso positivo alla loro formazione		**X**			
Capo 8)	**8.0**	Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura		**X**	Pignorati per l'intero	**1.0**	**2**
	8.0.a	procedendo, in questo caso, formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali					
	8.0.b	procedendo, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078					

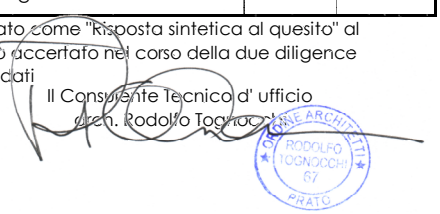
Relazione: Guida alla consultazione e dichiarazione del perito

Procedimento Tribunale di Prato RGEI n.	372/2014	Parti:	Unicredit SpA e altri/		Relazione	
COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.				**Eseg.**	**Risposta sintetica al quesito**	**Capo**	**Pagina**
Capo 9)	**9.0**	Accertare se l'immobile è libero o occupato		X	Occupati dalla proprietà	**5.0.4**	**15**
	9.0.a	Acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento					
	9.0.b	Verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18		X		**5.0.1**	**14**
	9.0.c	Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora		X	Non opponibile		
Capo 10)	**10.0**	Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale		X	Non risulta	**Premessa**	**1**
Capo 11)	**11.0**	Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando		X	Non risulta	**2.2** **5.0**	**6** **13 e seg.**
	11.0.a	quelli che resteranno a carico dell'acquirente					
		1)	Le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso)	X	Non risulta		
		2)	gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura	X	Non risulta		
		3)	gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.)	X	Non risulta		
	11.0.b	quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione		X		**5.0.2**	**14 e seg.**
		1)	le iscrizioni	X		**5.0.2**	**14 e seg.**
		2)	i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	X		**5.0.2**	**14 e seg.**
		3)	le difformità urbanistico-catastali	X	Non risulta	**2.0**	**4**
Capo 12)	**12.0**	Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo)		X		**Premessa** **4.0**	**1** **13**
	12.0.a	Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione		X	Ignote		
	12.0.b	Indicare eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto)		X	Non risulta		
	12.0.c	Indicare eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia		X	Non risulta		
	12.0.d	Indicare il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato		X	Intervenuti in procedura		
	12.1	Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto		X	Non risulta		
	12.2	Indicare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli		X	Non risulta		
Capo 13)	**13.0**	Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento		X	Valore di mercato a parità di condizioni di trasferimento della proprietà: **Per il lotto € 383.500,-**	**6.0** **6.4.1** **6.4.2**	**15 e segg.** **20** **21**
	13.0.a	Esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		X	Svalutazione del valore di mercato per assenza di garanzia: **Per il lotto € 57.500,-**	**6.4.3**	**21**
	13.0.b	Precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute		X		**6.4.2** **6.4.3**	**21** **21**
Capo 14)	**14.0**	Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti		X	Relazione e presente documento		
Capo 22)	**22.0**	Provvedere a verificare l' esistenza della APE		X	Non esistente per uno degli immobili		
	22.1	In caso di insussistenza provvedere alla sua redazione		X	Allegato		

Dichiaro la conformità di quanto qui rappresentato come "Risposta sintetica al quesito" al contenuto della relazione al seguito ed a quanto accertato nel corso della due diligence condotta in adempimento dei compiti a me affidati

Prato, 10 dicembre 2016

Il Consulente Tecnico d' ufficio
arch. Rodolfo Tognocchi



TRIBUNALE DI PRATO

- Esecuzione immobiliare promossa da: UNICREDIT S.p.A., con sede in Roma, Via Alessandro Specchi, 16 (avv. dr. Stefano Cacchiarelli); BANCA AREA PRATESE CREDITO COOPERATIVO S.C., con sede in Carmignano, Via Pucci e Verdini, 16 (avv. dr. Gabriele Pica Alfieri); intervenuta PLATANY IMMOBILIARE S.R.L., con sede in Poggio a Caiano, Via A. Moro, 39 (avv. dr. Nunzio Gentileschi)
- Registro delle Esecuzioni Immobiliari n. 372/2014
- Giudice: dr.ssa Maria Iannone
- C.T.U.: arch. dr. Rodolfo Tognocchi
- Nomina del CTU: 18 aprile 2016
- Accettazione: 2 maggio 2016

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. INCARICATO

Io sottoscritto, dr. arch. Rodolfo Tognocchi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Prato e all'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato al n. 67, con studio in Prato, Via A.Franchi n. 57, nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo in oggetto dal sig. Giudice Dr.ssa Maria Iannone, in data 29 aprile 2016 ho ricevuto dalla medesima il testo del quesito riprodotto in allegato alla presente relazione.

Dato inizio alle operazioni peritali, ho eseguito gli accertamenti ipo-catastali sul compendio materia del procedimento esecutivo necessari a riscontrare completezza ed esatto contenuto della documentazione ex art.567, 2° comma, C.P.C. depositata ed all'esatta individuazione di ubicazione e caratteri censuari degli immobili (estratti di mappa, visure e planimetrie delle unità immobiliari), oltre a reperire copia degli atti di provenienza ultra-ventennali.

Ho provveduto all'ispezione del materiale documentale inerente la legittimità urbanistico-edilizia degli immobili, prendendo visione presso l' Archivio Generale e l' Ufficio Tecnico del Comune di Carmignano della documentazione reperita ed ottenendo copia della stessa in quanto necessario allo scopo dell' indagine.

Avendone preliminarmente concordato la data con il Custode Giudiziario nominato, **con lettera raccomandata 12 maggio 2016 indirizzata all' esecutato e rimessa per conoscenza via PEC ai legali delle parti creditrici, nel confermare l'avvenuto inizio delle operazioni peritali ho stabilito l'accesso agli immobili materia del procedimento per il giorno di mercoledì 8 giugno alle ore 9.00 e seguenti.** A evitare le difficoltà connesse con la consegna della corrispondenza raccomandata a.r., uguale comunicazione è stata inviata per posta ordinaria.

Per problematiche dipendenti dalla reperibilità/disponibilità del proprietario, **l' accesso è stato infine eseguito il giorno 16 giugno 2016 alle ore 9.30**.

Nel corso del sopralluogo, condotto alla presenza dell' interessato, ho raccolto la documentazione fotografica opportuna, accertato lo stato di consistenza dei suoli ed ho eseguito il rilievo sia metrico che tecnico-qualitativo degli stabili. I risultati metrici del rilievo sono rappresentati graficamente nelle tavole allegate alla relazione insieme alla più appropriata documentazione fotografica.

Dal rilievo ho accertato l' esistenza di difformità delle unità immobiliari più oltre sotto i nn. 1, 2 e 4 nei rispetti dei titoli abilitativi edilizi, e difformità delle risultanze estimative catastali riferibili alle unità immobiliari sotto i nn 2, 4 e 5 (con le precisazioni di cui più oltre) nelle geometrie e quali-

ficazioni reddituali. Ho quindi provveduto ai necessari atti di aggiornamento.

Ho riscontrato l'inesistenza di gestione condominiale del complesso.

Riscontrati il possesso e la residenza dell' esecutato negli immobili, dal medesimo dichiarati, ho comunque eseguito ulteriori accertamenti presso l' Agenzia delle Entrate – Registro circa la ricorrenza di contratti di locazione registrati riferibili alle unità ed alle proprietà materia del procedimento esecutivo.

Avendo acquisita piena cognizione degli ulteriori elementi di natura sia tecnica che giuridico-amministrativa che connotano lo stato di fatto e di diritto degli immobili materia del procedimento esecutivo e condotto una specifica indagine di mercato volta alla stima di valore dei cespiti, procedo infine alla stesura della presente relazione.

1.0 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, COERENZE CATASTALI

Si conferma l' individuazione degli immobili risultante dall' Atto di pignoramento e dalla Relazione notarile nel modo seguente:

SONO OGGETTO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO

sei cespiti immobiliari di piena e esclusiva proprietà del signor [omissis], nato a Carmignano il 6 aprile 1951 (C.F. [omissis]) e residente in Carmignano, Via Pistoiese 193:

1. **Abitazione** civile ("Villetta") ai piani terra, primo e sottotetto del fabbricato posto in Comune di Carmignano, loc. Seano, Via Pistoiese n. 195, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 3 dalla p.lla 266, Cat. A/7, Cl.3, Consistenza vani 12, Superficie catastale totale mq 301, mq 287 al netto di aree scoperte, R.C. Euro 1.704,31 (Variazione del 9.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie);
2. **Locale di deposito** al piano terra di fabbricato posto in Comune di Carmignano, loc. Seano, Via Pistoiese n. 193, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 3 dalla p.lla 451, Cat.C/2, Cl.4, Consistenza mq 6, Superficie catastale totale mq 18, R.C. Euro 22,00 (Variazione del 9.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie);
3. **Locale di deposito** al piano terra di fabbricato posto in Comune di Carmignano, loc. Seano, Via Pistoiese n. 193, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 3 dalla p.lla 700, sub 3, Cat.C/2, Cl.5, Consistenza mq 37, Superficie catastale totale mq 40, R.C. Euro 162,43 (Variazione del 9.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie);
4. **Abitazione** civile al piano terra del fabbricato posto in Comune di Carmignano, loc. Seano, Via Pistoiese n. 195, distinta al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 3 dalla p.lla 700, sub 500, Cat.A/3 , Cl.3, Consistenza vani 3, Superficie catastale totale mq 55, mq 55 al netto di aree scoperte, R.C. Euro 302,13 (Variazione del 9.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie);
5. **Locale di deposito** al piano terra di fabbricato posto in Comune di Carmignano, loc. Seano, Via Pistoiese n. 195, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 3 dalla p.lla 702, sub 500, Cat.C/2, Cl.3, Consistenza mq 6, Superficie catastale totale mq 6, R.C. Euro 18,28 (Variazione del 9.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie);
6. **Appezzamento di terreno** posto in Comune di Carmignano, loc. Seano, Via Pistoiese, distinto

al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio di mappa 3 dalla p.lla 596, Seminativo arborato, Cl.2, superficie mq 265, R.D. Euro 1,23, R.A. Euro 0,75.

Giuste perciò le certificazioni del notaio dr. Vincenzo Gunnella, anche in riferimento ai precedenti trasferimenti di proprietà ed alle iscrizioni ipotecarie. Il riscontro della certificazione notarile è stato svolto sulla scorta delle risultanze catastali alla data del 23 maggio 2016 e di ulteriori successive verifiche presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatorie dei Registri Immobiliari) di Pistoia e Prato.

Confermo la notazione del dr. Gunnella, che rileva come tutti i beni indicati siano pervenuti all' attuale proprietario per successioni intestate, e che in nessun caso risulta accettazione espressa dell' eredità. Tuttavia su tutti i beni ereditati, fatta eccezione per il terreno identificato al capo 6. (F. 3 part. 596 Catasto del Comune di Carmignano), l' attuale proprietario ha compiuto atti dispositivi:

1. sul bene identificato al capo 1. consentendo l' iscrizione di ipoteca al n. 276 particolare del 18/01/2007 a favore di Credito Cooperativo Area Pratese S.Coop.;
2. sui beni identificati ai capi 2., 4. e 5. consentendo l' iscrizione di ipoteca n. 2312 part. del 22/7/1999 a favore di Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A.;
3. su tutti i precedenti e inoltre sul bene identificato al capo 3., consentendo l' iscrizione di ipoteca n. 2853 part. del 19 giugno 2007 a favore di Credito Cooperativo Area Pratese S.Coop.

Constatato che gli immobili nominati ai nn. 2, 4 e 5 costituiscono in realtà un' unica unità immobiliare ho provveduto alla regolarizzazione catastale, divenuta possibile in ragione dell' unificazione della proprietà in un unico soggetto. Per effetto degli atti di aggiornamento presentati ed approvati, a Catasto **i beni materia del procedimento esecutivo sono oggi così rappresentati**:

1. **Abitazione** civile ("Villetta") ai piani terra, primo e sottotetto del fabbricato posto in Comune di Carmignano, loc. Seano, Via Pistoiese n. 195, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 3 dalla p.lla 266, Cat. A/7, Cl.3, Consistenza vani 12, Superficie catastale totale mq 301, mq 287 al netto di aree scoperte, R.C. Euro 1.704,31 (Variazione del 9.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie);
2. **Abitazione** civile al piano terra ed unico del fabbricato posto in Comune di Carmignano, loc. Seano, Via Pistoiese n. 193, distinta al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 3 dalla p.lla 451, sub 500, graffati p.lla 700 sub 501 e p.lla 702 sub 501, Cat.A/3 , Cl.3, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale mq 79, mq 79 al netto di aree scoperte, R.C. Euro 402,84 (fonde in un unico identificativo gli immobili ai capi 2., 4. e 5. dell' elenco dr. Gunnella);
3. **Locale di deposito** al piano terra ed unico di fabbricato posto in Comune di Carmignano, loc. Seano, Via Pistoiese n. 193, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 3 dalla p.lla 700, sub 3, Cat.C/2, Cl.5, Consistenza mq 37, Superficie catastale totale mq 40, R.C. Euro 162,43 (Variazione del 9.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie);
4. **Appezzamento di terreno** posto in Comune di Carmignano, loc. Seano, Via Pistoiese, distinto al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio di mappa 3 dalla p.lla 596, Seminativo arborato, Cl.2, superficie mq 265, R.D. Euro 1,23, R.A. Euro 0,75.

I dati attinenti la consistenza dell' abitazione sotto il numero 2. derivano dalla denuncia di variazione del 7 novembre 2016 protocollo n. PO0048592, in atti dalla stessa data, per fusione delle particelle 451,700 sub 500 e 702 sub 500, diversa distribuzione degli spazi interni e variazione to-

ponomastica. La denuncia è stata presentata dal perito in adempimento del mandato conferitogli per adeguare le risultanze catastali a quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

Per gli immobili ai capi 1 e 3 precedenti costituisce titolo di provenienza Dichiarazione di Successione da [omissis] del 14/11/1997 trascritta a Prato il 13/5/2000 al n. 2647 part**.**

Per gli immobili ai capi 2 e 4 costituisce titolo di provenienza la medesima Dichiarazione di Successione da [omissis] e, antecedente al ventennio, Dichiarazione di Successione da [omissis] del 31/08/1986 trascritta a Prato il 22/7/1987 al n. 3489 part.

Quest' ultima è acquisita in copia alla procedura come allegato della presente relazione, insieme all' atto di compravendita notaio dr. Renzo Chiostrini in Pistoia Rep. 11824 del 25 ottobre 1953, trascritto in Pistoia il 23 novembre 1953 N. Part. 3910. Con esso il sig. [omissis] acquisiva la proprietà esclusiva del terreno edificabile oggi individuato con le particelle 266, 700, 701 e 702 al Foglio di mappa 3 del Catasto del Comune di Carmignano[1].

2.0 - REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO, DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, CONFORMITÀ ATTUALE AI TITOLI EDILIZI E SANABILITÀ DEGLI ABUSI

2.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA

IL FABBRICATO COSTITUITO DALL' UNITÀ IMMOBILIARE PRIMA IDENTIFICATA SOTTO IL CAPO 1. (foglio di mappa 3, p.lla 266,Via Pistoiese 195, Carmignano) **è stato edificato in forza di:**

1. Licenza Edilizia Pratica n. 96 PG 8029 del 13/11/1952;

Successive trasformazioni in assenza di titolo sono state sanate con

2. Concessione Edilizia in Sanatoria ex art. 13 L. 47/85 Pratica n. 765 PG 11320 del 24/9/1986 rilasciata in data 6 luglio 2005[2].

Non ha successivamente subito ulteriori modifiche alla consistenza rappresentata nella documentazione di sanatoria e pertanto **risulta conforme al titolo, salvo quanto alla dotazione funzionale di alcuni ambienti al piano 2° sottotetto, qualificati come "soffitta" ma uno di essi destinato inequivocabilmente a bagno** (si rinvia alla tavola grafica n. 4 ed alla tavola 5 della documentazione fotografica attinente il complesso) **ed un altro munito di due caminetti** (si rinvia alla documentazione fotografica alla medesima tavola n. 5)[3].

La Concessione Edilizia in Sanatoria è corredata di certificato di staticità (art. 35 L. 47/1985) datato 2 febbraio 2005 a firma del geom. Fabrizio Petracchi, con studio in Seano.

Per quanto risulti un Certificato di Abitabilità rilasciato in data 28 maggio 1955 (P.G. 9360 dell' 8/11/1954), le successive trasformazioni subite dal fabbricato, ancorché sanate dal punto di vista amministrativo, sono di entità tale da rendere necessaria una nuova certifica-

[1] Precedenti: part. 266 derivata dalla part. 188 per Tipo di Frazionamento i cui estremi sono citati nel rogito notaio Chiostrini 25 maggio 1952, dall' impianto alla visura storica; successivi: Tipo Mappale del 20/11/1985 protocollo n. 111140 in atti dal 27/11/2002 (n. 194666.1/1985)

[2] Sono stati individuati altri procedimenti per la costituzione di titoli ad edificare (Richiesta di Concessione Edilizia Pratica 354 PG 202 del 5/1/2000, convertita in DIAE Pratica 120 PG 8451 del 6/7/2000 per modifiche ai prospetti; Richiesta di Concessione Edilizia Pratica 3/2003 PG 13150 del 7/11/2002 e successive varianti per ampliamento, modifica delle pertinenze e realizzazione di due unità immobiliari) che esaminati sono risultati non aver avuto effetti perché non seguiti da inizio dei lavori o perché formalmente rinunciati. Nell' "Attestazione di verifica" allegata alla prima delle due pratiche viene menzionato un ulteriore titolo (Lic. Edilizia n. 154/1963) intermedio a quelli menzionati ai nn. 1. e 2.; in sede di indagine archivistica non è stato tuttavia possibile rintracciarne copia.

[3] perciò in applicazione della recente Sentenza della Cassazione Penale Sez. Feriale n. 36563/2016, non propriamente riconducibile alla legittimata destinazione di soffitta.

zione, mai richiesta.

IL FABBRICATO COSTITUITO DALL' UNITÀ IMMOBILIARE PRIMA IDENTIFICATA SOTTO IL CAPO 2. (foglio di mappa 3 p.lla 451 sub 500, graffati p.lla 700 sub 501 e p.lla 702 sub 501), Via Pistoiese 193, Carmignano) è stato edificato in assenza di titolo edilizio e successivamente legittimato in forza di:

1. Concessione Edilizia in Sanatoria ex art. 13 L. 47/85 Pratica n. 35 PG 13364 del 26/11/1985 rilasciata il 6 luglio 2005, relativa alle porzioni in origine individuate catastalmente con le p.lle 451 e 700 sub 500;
2. Concessione Edilizia Pratica n. 212 del 30/12//1993 rilasciata il 27 luglio 1994, per modifica della copertura delle porzioni in origine individuate catastalmente con le p.lle 451 e 700 sub 500;
3. Concessione in Sanatoria ex art. 13 L. 47/85 Pratica n. 323/95 PG 3068 del 2/3/1995, rilasciata il 18/01/2006 e pertinente alla sola porzione in origine individuata catastalmente con la p.lla 702 sub 500.

La Concessione in sanatoria sub 1. è corredata di certificato di staticità (art. 35 L. 47/1985) datato 2 febbraio 2005 a firma del geom. Fabrizio Petracchi, con studio in Seano.

La Concessione in sanatoria sub 3. è corredata di Certificato di idoneità statica e sismica datato 1 marzo 2005 a firma dell' ing. Alessandro Becherucci, con studio in Prato. All' attestazione è associata denuncia all' Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato (Pratica n. 728 del 3 marzo 2005).

In data successiva alle istanze menzionate ed in assenza di titolo abilitativo sono state apportate modifiche alla consistenza e pertanto **l' unità immobiliare risulta non conforme ai titoli**.

Le difformità riscontrate, rappresentate alla tavola grafica n. 2 della documentazione attinente il complesso, consistono:

- ✓ in circoscritte modifiche distributive interne;
- ✓ nella demolizione di una scala esterna che dava accesso al terrazzo di copertura prima che venisse realizzata l' attuale copertura con tetto a due falde;
- ✓ nell' incremento della volumetria e della superficie abitabile conseguente alla chiusura di una loggia di circa 9 mq coperti, incorporata agli adiacenti locali d'abitazione (difformità sostanziale).

Agli atti del Comune di Carmignano non risulta sia stata richiesta la certificazione di abitabilità/agibilità, che peraltro non potrebbe oggi essere rilasciata in ragione delle difformità riscontrate.

IL FABBRICATO COSTITUITO DALL' UNITÀ IMMOBILIARE PRIMA IDENTIFICATA SOTTO IL CAPO 3. (foglio di mappa 3, p.lla 700, sub 3, Via Pistoiese 193, Carmignano) è stato edificato in assenza di titolo edilizio e legittimato con:

1. Concessione Edilizia in Sanatoria ex art. 13 L. 47/85 Pratica n. 35 PG 13364 del 26/11/1985 rilasciata il 6 luglio 2005, già menzionata con riferimento alla precedente unità immobiliare.

Come già ricordato il titolo è corredato di certificato di staticità (art. 35 L. 47/1985) datato 2 febbraio 2005 a firma del geom. Fabrizio Petracchi, con studio in Seano.

Non ha successivamente subito ulteriori modifiche alla consistenza e pertanto **risulta conforme al titolo**.

Non risulta Certificato di Agibilità richiesto o rilasciato.

IL COSTO PER L' OTTENIMENTO DELLE CERTIFICAZIONI DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ, una volta sanate le difformità edilizie in quanto necessario, **è stimabile in circa € 4.500**,- inclusi gli oneri necessari per il collaudo degli impianti per ciascuno dei fabbricati, **per un totale complessivo quindi di circa € 13.500,-**.

2.2 - PRESCRIZIONI PIANIFICATORIE URBANISTICHE

Tutti i fabbricati materia dell' esecuzione ricadono all' interno di ambito classificato dal Regolamento Urbanistico del Comune come zona omogenea B, Sotto-Sistema S1 "Seano", Aree della residenza R2c - "Tessuto consolidato - Aree che necessitano di interventi di riordino e/o riqualificazione", UTOE 1 "Seano Centro",. (Articoli 28, 28.2 e 30.1, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione).

L' area non edificata individuata con la part. 596[4] ricade, giusto certificato di destinazione urbanistica n. 44/2016 del 25 luglio 2016, nell' UTOE 1 **parte in Zona R2c, parte in Zona PU3 - S.N.2 "Piazza Mercato"**. (Articolo 30.10 e Scheda Norma n. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione).

In termini sostanziali **per gli edifici esistenti sono ammesse opere fino alla ristrutturazione edilizia di tipo 2**, con la definizione precisata dall' art. 10.2 delle N.T.A., **eventuali ampliamenti[5] per addizioni funzionali e variazione del numero di unità immobiliari**. Sono consentite inoltre: la demolizione e ricostruzione di volumi secondari nell'ambito del lotto, la demolizione totale o parziale senza obbligo di fedele ricostruzione. **Non sono ammesse nuove costruzioni se non pertinenziali. È ammessa la destinazione residenziale abitativa o turistica (strutture ricettive extra-alberghiere come affittacamere o case vacanza), con possibile inserimento di altre attività compatibili** (commercio al dettaglio, artigianato di servizio, somministrazione alimenti e bevande, direzionale, servizi ricreativi, culturali e ricreativi, di accoglienza turistica, tecnico-amministrativi e per l'intrattenimento) comunque nel rispetto delle condizioni sulla dotazione di standard urbanistici.

L' area non edificata (F. 3 Part. 596) ricade per gran parte della superficie nella medesima Zona R2c, nella Zona PU3 solo in misura marginale, per una profondità che stimo non superiore al metro lungo i confini sud-ovest e sud-est e quindi per circa 35 mq. Geometricamente e giuridicamente non edificabile autonomamente, questa porzione rientra nel compendio perequativo della Scheda Norma 2 che su una Superficie Territoriale di 12.634 mq prevede l' edificazione di una SUL di 700 mq a destinazione commerciale o per servizi d' uso pubblico, da realizzarsi mediante Piano Attuativo Unitario di iniziativa privata, con ripartizione di costi e ricavi secondo le quote indicate dall' art. 11 delle Norme Tecniche di attuazione in assenza di diverso accordo fra i proprietari.

Tutti gli immobili del compendio materia dell' esecuzione sono esclusi dal perimetro di vincoli preordinati che limitino o escludano l' edificazione.

Tutti gli immobili sono all' interno della zona I.3 (Area a pericolosità idraulica elevata) dello studio geologico, che indica le aree interessate da allagamenti per eventi di piena con un tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni.

[4] n. 6 dell' elenco Notaio Gunnella, n. 4 dell' elenco come da me aggiornato
[5] nei limiti del 20% del volume legittimamente esistente, e purché non configurino nuovi organismi edilizi e siano realizzati con materiali e finiture coerenti con quelle del fabbricato principale

2.3 - SANABILITÀ DEGLI ABUSI EX ART. 36 DPR 6 GIUGNO 2001, N. 380

La difformità riscontrata in riferimento all' unità immobiliare sotto il capo 1. (F. 3, p.lla 266) può essere parzialmente sanata con accertamento di conformità, accedendo quanto alla modifica di destinazione di porzione della soffitta a bagno alla facoltà concessa dalla L.R. 8/2/2010, n. 5 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti", risultando adeguate allo scopo le altezze minima e massima dei locale. **Non è possibile la sanatoria, non consentendolo le altezze minima e massima, della destinazione a zona di soggiorno del locale munito di caminetti**. In questo caso l' unica possibilità è la demolizione dei due caminetti e la riconduzione all' uso legittimo.

I costi per la regolarizzazione amministrativa dell' abuso sono quelli connessi direttamente alla procedura amministrativa per sanare la destinazione a bagno e quelli tecnici ed edilizi per il risanamento termico del bagno e la demolizione dei caminetti, i primi stimabili in circa € 4.000 inclusivo di contributo di costruzione, sanzione, costi tecnici e diritti, i secondi in circa € 6.000. **Il tutto per un complessivo di circa € 10.000.**

La difformità riscontrata in riferimento all' unità immobiliare sotto il capo 2. (F. 3, p.lla 451 sub 500, graffati p.lla 700 sub 501 e p.lla 702 sub 501) può essere sanata con accertamento di conformità consentendolo la destinazione d'uso residenziale, la conformità igienico - funzionale, la contenuta dimensione dell' incremento volumetrico e le modalità di realizzazione che lo configurano come "addizione funzionale" consentita dal vigente Regolamento Urbanistico.

I costi per la regolarizzazione amministrativa dell' abuso sono quelli connessi direttamente alla procedura amministrativa (contributo di costruzione, sanzione, costi tecnici e diritti) e **sono stimati in un complessivo di circa € 5.000.**

Nell' insieme il costo di regolarizzazione edilizia del complesso costituito dai tre fabbricati ai capi 1., 2. e 3. deve valutarsi in € 15.000,-, al netto ovviamente dei costi per la certificazione di agibilità.

3.0 - FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Nonostante la numerosità e eterogeneità degli immobili materia dell' esecuzione, ritengo appropriata la formazione di un unico lotto di vendita per le seguenti considerazioni, che risulteranno più evidenti dalla successiva descrizione degli immobili e dall' esame della correlata documentazione grafica:

1. la particella 596 è un terreno intercluso, non autonomamente edificabile e con una estensione che non consente di immaginarne un' autonoma utilizzazione agricola. Può avere un' apprezzamento commerciale solo se aggregata a una delle proprietà confinanti (l' attuale ed al più altre due-tre). Ovvio che tale condizione la renda del tutto inadatta ad una autonoma vendita all' asta;
2. l' abitazione identificata dalla part. 451 sub 500 è un monolocale, di scarso interesse commerciale nel contesto di mercato locale (dove preferenzialmente si trattano immobili con taglio di almeno 2 - 3 vani). Il connesso terreno pertinenziale ha d' altra parte un' estensione sproporzionata alla consistenza edificata e insieme è l' unico tramite fisico fra il terreno di cui sopra, le restanti porzioni della proprietà e la strada;
3. esistono forti interferenze fisiche e funzionali fra i tre fabbricati, non risolubili sul piano di una semplice scomposizione geometrica dei terreni pertinenziali (includo fra questi l' intera particella 596 e le superfici non edificate delle particelle 451 e 266). In particolare:

a. sia l' immobile residenziale principale (part. 266), che il secondario (part. 451, sub 500) e il locale di deposito (part. 700 sub 3) godono di un unico accesso carrabile alla strada (anche pedonale per i due ultimi immobili) attraverso il cancello al civico 193 della Via Pistoiese ed il terreno pertinenziale della villa;
b. il locale di deposito (part. 700 sub 3), se utilizzato autonomamente dalle restanti unità immobiliari è suscettibile di essere per esse fonte di emissioni nocive e interferenze funzionali tali da ridurne l'apprezzamento di mercato. L' immobile è stato poi edificato a immediato ridosso della villa (circa 2 ml) con le implicazioni fisiche e visive immediatamente evidenti ad un osservatore esterno e che potrebbero farne ritenere conveniente una parziale o totale demolizione. Non è però decisione da assumere in assenza di un appropriato programma d'uso per l' insieme;
c. la caldaia dell' impianto termico dell' abitazione più piccola (part. 451 sub 500) è ubicata nel locale di cui sopra: una vendita separata dei due cespiti richiederebbe la preliminare risoluzione di questa interferenza, con esisti economici peraltro dubbi;
d. sia il locale di deposito che la villa richiedono interventi di rinnovo edilizio, la cui esecuzione interferirebbe sicuramente con la convenienza d' uso della restante unità immobiliare.

In conclusione, pur non potendo escludere in linea di principio una scomponibilità in lotti del compendio, ritengo improbabile che ciò possa risultare in una sua più conveniente vendibilità. Questa incertezza non potrebbe d'altronde risolversi senza la preliminare elaborazione di progetti d'uso alternativi del tutto al di fuori degli scopi e dell' economia della presente indagine.

Ciò conduce in via del tutto conseguente a decidere nel senso della costituzione di un **LOTTO DI VENDITA UNICO**, così descritto:

Complesso a prevalente destinazione residenziale in Carmignano, Via Pistoiese 193 e 195, località Seano Centro composto da:

a. abitazione civile ("Villetta") ai piani terra, primo e secondo sottotetto di edificio unifamiliare con accesso pedonale dal n.c. 195 e carrabile dal n.c. 193 della Via Pistoiese in Comune di Carmignano, loc. Seano, identificato con il terreno di pertinenza al C.E.U. al foglio di mappa 3 dalla p.lla 266;
b. adiacente monolocale con servizi, destinato a civile abitazione, al piano terreno ed unico di fabbricato libero su tre lati e sul quarto confinante con unità a destinazione non residenziale con accesso pedonale e carrabile, tramite il terreno di pertinenza della precedente, dal n.c. 193 della Via Pistoiese. L' immobile con il relativo terreno di pertinenza è individuato al C.E.U. del Comune al foglio di mappa 3 dalla p.lla 451, sub 500, graffati p.lla 700 sub 501 e p.lla 702 sub 501;
c. fabbricato di un solo piano fuori terra destinato a locale di deposito, libero su due lati e sui restanti in aderenza al fabbricato precedente e ad altra unità a destinazione artigianale. L' immobile gode di accesso pedonale e carrabile dal medesimo n.c. 193 della Via Pistoiese ed è distinto nel foglio di mappa 3 del Catasto di detto Comune dalla p.lla 700, sub 3**,** priva di resede pertinenziale;
d. terreno non edificato privo di accesso diretto alla viabilità pubblica, confinante su un lato con la pertinenza del fabbricato alla lettera b e sui tre restanti con terzi proprietari, della superficie catastale di 265 mq ed identificato al Catasto Terreni del Comune di Carmignano nel foglio di mappa 3 dalla p.lla 596.

4.0 DESCRIZIONE DI DETTAGLIO DELLE UNITÀ COMPONENTI IL LOTTO

4.0.1 - ABITAZIONE CIVILE (a)

Per gli aspetti geometrici, formali e di finitura rinvio alla scheda di sintesi, agli elaborati grafici ed alla documentazione fotografica, precisando che le componenti di finitura risalgono in gran parte agli anni '60-'70. A prescindere dallo stato di conservazione, buono per gli interni ai piani terra e primo, mediocre per i locali al secondo sottotetto e decisamente cattivo per gli esterni (intonaci, pavimentazioni e serramenti), i caratteri stilistici sono fortemente legati al gusto medio dell' epoca ed oggi non particolarmente apprezzati dal mercato. Le vetrate di finestra, per quanto in origine di qualità elevata e comunque discretamente mantenute sono oggi insufficienti a fornire le minime prestazioni termiche richieste.

Nei rapporti con l'intorno, la ridotta presenza di attività non residenziali e l' assenza di significativo traffico di attraversamento determina una condizione di bassa rumorosità di tutti gli ambienti.

L' abitazione gode di esposizione sui quattro lati, da nord-est a nord-ovest, in ambiente a bassa densità edilizia e con amenità di vedute sui fronti verso il giardino posteriore e la campagna.

L'edificio, con struttura portante in muratura, solai ai piani in latero-cemento armato e copertura tipo "Varese", appare solido e privo di apparenti segni di dissesto.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento con generatore a gasolio, installato nel 1992 in locale esterno oggi di altra proprietà e di cui è mantenuto il possesso in precario. L' acqua calda sanitaria (ACS) è prodotta con boiler elettrico installato oltre 15 anni fa.

L'impianto elettrico è di concezione e realizzazione non recente, privo di aggiornati sistemi di protezione. Presenti impianti del gas, segnale tv, citofonico e telefonico.

Lo stato manutentivo complessivo dell' abitazione è definibile sinteticamente come "<u>scadente</u>", con necessità di significativi interventi di ripristino degli interni al piano se-

condo sottotetto e degli intonaci, serrami e pavimenti esterni, delle scale esterne in metallo, dell' impermeabilizzazione della copertura e di ripassatura del manto in laterizio del tetto.

SUPERFICI DELL'IMMOBILE

Rinviando per il dettaglio alle planimetrie allegate, si riportano al seguito i dati metrici dell' unità immobiliare in termini di superficie netta, lorda e superficie commerciale, secondo la loro ordinaria definizione:

Elemento	Sup. netta (SU)	Sup. lorda (SEL)	Riduzione %	Superficie comm.le
Vani abitabili	**mq 199,60**	mq 238,70	0	mq 238,70
Sottotetto non abit.le	mq 76,55	mq 96,15	90%	mq 10,81
Portico e logge	mq 33,60	mq 33,60	40%	mq 20,16
Balconi	mq 53,20	mq 53,20	84%	mq 8,33
Totale costruita		mq 421,65		**mq 278,00**
Resede esterno priv.	mq 819,70	mq 819,70	93,8%	mq 50,83
Totale dell' unità		mq 1.241,35		**mq 328,83**

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Le analisi relative sono state condotte dall' ing. Luca Cinelli, Ordine degli Ingegneri di Prato n. B 53, giusto l' Attestato di Prestazione Energetica depositato presso il Comune di Carmignano in data 10 giugno 2016 al n. 9626 del relativo Registro Ufficiale e depositato in copia agli atti.

Dalle elaborazioni svolte risulta una povera qualità energetica dell' abitazione, rappresentata con un EPgl.nren di 229,9 kWh/mq^2 che la colloca nella classe energetica F.

CATASTO

Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 3, particella 266, Cat. A/7, Cl.3, Consistenza vani 12, Superficie catastale totale mq 301, mq 287 al netto di aree scoperte, R.C. Euro 1.704,31

4.0.2 - **ABITAZIONE CIVILE (b)**

Come nel caso precedente rinvio per gli aspetti geometrici, formali e di finitura alla scheda di sintesi, agli elaborati grafici ed alla documentazione fotografica. Fatta eccezione per i vani accessori esterni, utilizzati come ripostigli e per niente curati, i locali interni sono in genere ben conservati, sia nei rivestimenti che nelle pavimentazioni e nelle componenti impiantistiche. Meno buono è lo stato di conservazione delle finiture esterne, per piccole porzioni da ripristinare.

Le vetrate di finestra, per quanto in origine di qualità elevata ed in genere ben mantenute sono oggi insufficienti a fornire le prestazioni termiche oggi richieste.

L' ubicazione tergale e la ridotta presenza nell' intorno di attività non residenziali deter-

mina una condizione di bassa rumorosità di tutti gli ambienti.

L' abitazione gode di esposizione verso l'esterno su tre lati, da sud-est a nord-ovest, in ambiente a bassa densità edilizia e con amenità di vedute verso il giardino posteriore.

L'edificio, con struttura portante in muratura, solaio verso il sottotetto non praticabile e copertura a capanna in latero-cemento armato, appare solido e privo di apparenti segni di dissesto.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento e ACS con generatore a metano, installato nel 2005 nel confinante locale di deposito (lettera **c** della descrizione del lotto).

L'impianto elettrico è di concezione e realizzazione relativamente recente ed è munito degli essenziali sistemi di protezione. Presenti impianti del gas e segnale tv.

Lo stato manutentivo complessivo dell' abitazione è definibile sinteticamente come "ordinario", senza necessità di particolari manutenzioni dei locali abitativi ma con necessità di significativi ripristini nei locali accessori esterni e nel portico posteriore, limitati interventi manutentivi degli esterni.

SUPERFICI DELL'IMMOBILE

Rinviando per il dettaglio alle planimetrie allegate, si riportano al seguito i dati metrici dell' unità immobiliare in termini di superficie netta, lorda e superficie commerciale, secondo la loro ordinaria definizione:

Elemento	Sup. netta (SU)	Sup. lorda (SEL)	Riduzione %	Superficie comm.le
Vani abitabili	**mq 61,30**	mq 74,10	0	mq 74,10
Accessori esterni	mq 11,85	mq 14,15	70%	mq 4,25
Portico	mq 2,50	mq 2,50	40%	mq 1,50
Totale costruita		mq 91,70		**mq 79,85**
Resede esterno priv.	mq 178,30	mq 178,30	95,0%	mq 8,90
Totale dell' unità		mq 270,00		**mq 97,65**

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Le analisi relative sono state da me condotte sulla scorta dei rilievi eseguiti in loco all' atto dell' accesso, giusto l' Attestato di Prestazione Energetica depositato presso il Comune di Carmignano in data 22 novembre 2016 al n. 17589 del relativo Protocollo Generale e depositato in copia agli atti.

Dalle elaborazioni svolte risulta una povera qualità energetica dell' abitazione, rappresentata con un EPgl.nren di 222,27 kWh/mq^2 che la colloca nella classe energetica F.

CATASTO

Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 3, particella 451, subalterno 500, graffati p.lla 700 sub 501 e p.lla 702 sub 501, Cat.A/3 , Cl.3, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale mq 79, mq 79 al netto di aree scoperte, R.C. Euro 402,84

4.0.3 - **LOCALE DI DEPOSITO (C)**

Si tratta di un fabbricato in origine destinato a magazzinaggio temporaneo di materie prime e prodotti finiti, realizzato con una struttura leggera in profilati metallici (pilastri, travi e puntoni) coperta a due falde con lamierino ondulato in acciaio zincato, ridossata su due lati agli adiacenti edifici in muratura e sui restanti due tamponata con pannelli in lamiera metallica e vetro, pavimentato in cemento industriale. **Rinvio per gli elementi di dettaglio geometrico, formale di finitura alla scheda di sintesi, agli elaborati grafici ed alla documentazione fotografica**.

Privo di pertinenza propria è munito di porte sui due lati con tamponatura vetrata prospicienti il resede pertinenziale dell' abitazione principale, quella verso il fronte stradale di dimensioni carrabili.

È munito di impianto elettrico del tipo a vista industriale. L'edificio non mostra segni apparenti di dissesto.

Lo stato manutentivo complessivo è definibile sinteticamente come "scadente", con necessità di significativi interventi conservativi della copertura, dei tamponamenti e della pavimentazione.

SUPERFICI

Si riportano al seguito i dati metrici dell' unità immobiliare in termini di superficie netta, lorda e superficie commerciale, secondo la loro ordinaria definizione:

Elemento	Sup. netta (SU)	Sup. lorda (SEL)	Riduzione %	Superficie comm.le
Unico vano	**mq 36,55**	mq 38,50	50%[6]	mq 19,25
Totale costruita		mq 38,50		**mq 19,25**
Totale dell' unità		mq 38,50		**mq 19,25**

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Le analisi relative sono state condotte dall' ing. Luca Cinelli, Ordine degli Ingegneri di Prato n. B 53, giusto l' Attestato di Prestazione Energetica depositato presso il Comune di Carmignano in data 10 giugno 2016 al n. 9625 del relativo Registro Ufficiale e depositato in copia agli atti.

Dalle elaborazioni svolte risulta una pessima qualità energetica dell' immobile, rappresentata con un EPgl.nren di 458,3 kWh/mq^2 che la colloca nella classe energetica G.

CATASTO

Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 3, particella 700, subalterno 3, Cat.C/2, Cl.5, Consistenza mq 37, Superficie catastale totale mq 40, R.C. Euro 162,43

4.0.4 - **TERRENI PERTINENZIALI**

A prescindere dalla rappresentazione catastale, come ovvia conseguenza della fin qui unitaria

[6] Per le motivazioni della percentuale di riduzione si rinvia a quanto più oltre al cappo 6.4 - Valutazione del lotto

utilizzazione del complesso come residenza familiare del proprietario **non è visivamente possibile distinguere un terreno di pertinenza specifica per alcuno dei tre fabbricati descritti**.

Dal punto di vista catastale appartengono alla pertinenza dell' unità abitativa "**a**" (F. 3 part. 266) i terreni verso il fronte strada, in realtà condivisi con i fabbricati "**b**" e "**c**" nella porzione retrostante il cancello carrabile al civico 193 della Via Pistoiese, destinata sia ad accesso che a parcheggio approssimativamente per una superficie di circa 105 metri quadrati.

I suoli tergali e sul confine nord ovest del complesso sono destinati in parte a giardino e soggiorno all' aperto, con tratti pavimentati sia presso l' abitazione principale che presso la dependance (lettera "**b**"), sia a orto nella porzione a sud est quasi interamente riferibile al terreno inedificato individuato catastalmente con la particella 596 e prima identificato con la lettera "**d**".

Per maggiore dettaglio si rinvia comunque agli elaborati grafici ed alla documentazione fotografica.

Nell' insieme le superfici pertinenziali scoperte sommano un' area di circa 998 metri quadrati[7], di cui ca. 350 mq attribuibili alla particella 266, 265 mq alla particella 596 ed i residui 383 alla particella 451.

CONFINI

Del complesso, incluse aree scoperte: a nord est, via Pistoiese e resede pertinenziale del fabbricato al F. 3 particella 277; a nord ovest, suoli al F. 3 particelle 452 e 454; a sud ovest e sud, suoli al F. 3 particelle 450 e 633, secondo l' attuale identificazione del NCT del Comune di Carmignano.

CONDOMINIO

Vista la proprietà in capo ad un unico soggetto degli immobili che compongono il lotto, non è oggi richiesta una gestione condominiale, rimessa interamente al proprietario.

PER TUTTI GLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO NON SI RISCONTRA EVIDENZA DI SEGNI DI DISSESTO GEOLOGICO NÉ DELL'ESISTENZA DI RIFIUTI TOSSICI O NOCIVI CHE RICHIEDANO INTERVENTI DI BONIFICA.

5.0 - VINCOLI PREORDINATI, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, LIMITAZIONI ALLA COMMERCIABILITÀ DEGLI IMMOBILI

Nessuna delle unità che compongono il lotto è inclusa in ambiti soggetti a vincoli di inedificabilità assoluta né è assoggettata ai vincoli di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

5.0.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle ispezioni effettuate non è emersa per alcuno degli immobili l'esistenza di atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso riferibili a oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione destinati a non essere purgati dalla procedura esecutiva.

Parimenti non risultano pendenze attinenti la gestione condominiale, dal momento che la

[7] Tale è la superficie totale che, a meri scopi computazionali e in vista della stima di valore, è stata ripartita fra i diversi fabbricati in ragione delle superfici complessive rappresentate ai precedenti punti 4.0.1 e 4.0.2

proprietà degli immobili è esclusiva del sig. [omissis], esecutato.

La proprietà ha dichiarato che gli immobili prima identificati sotto i capi 1 (part. 266) e 3 (part.la 451 sub 500) sono gravati da vincolo locativo. Tuttavia da ispezione presso l' Agenzia delle Entrate di Prato - Ufficio del Registro è risultato che **il contratto è stato stipulato il 6 giugno 2016 e registrato a Prato il 21 giugno 2016** con Identificativo Telematico TZ616T004481000VD, **e non è perciò opponibile alla procedura**. Il contratto ha efficacia dal 01/07/2016 al 30/06/2020 a fronte del pagamento di un corrispettivo di € 21.600,- in ragione di anno.

5.0.2. Vincoli ed oneri giuridici destinati ad estinzione per effetto della procedura

Giusto al 26 giugno 2015 il contenuto della certificazione notarile dr. V. Gunnella, integrata da una successiva ispezione di aggiornamento al 5 novembre 2016 e dall' esame delle note di trascrizione non reperibili nel fascicolo del procedimento, risultano i seguenti vincoli ed oneri destinati ad estinzione.

Sui beni di proprietà del sig. [omissis] **oggi identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano al F. 3**, **Particelle 266, 700 sub 3, 451 sub 500 [graffati p.lla 700 sub 501 e p.lla 702 sub 501]** già Particelle 266, 700 sub 3, 451, 700 sub 500 e 702 sub 500, **al Catasto Terreni del Comune di Carmignano al F. 3, part. 596**:

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 322 R.P. 19/3/2014 relativa a Decreto Ingiuntivo Tribunale di Prato 23/11/2003** a favore di UNICREDIT S.P.A. per € 40.000,00 di cui € 30.742,49 in linea capitale;
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 121 R.P. 4/2/2015 relativa a Sentenza Tribunale di Prato 4/6/2014** a favore di Platany Immobiliare Srl per € 5.000,00 di cui € 1.639,90 in linea capitale;
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 122 R.P. 4/2/2015 relativa a Decreto Ingiuntivo Tribunale di Prato 17/9/2014** a favore di Platany Immobiliare Srl per € 45.000,00 di cui € 16.604,55 in linea capitale;
- **Trascrizione di n. 3879 R. P. 24/6/2013 relativa a Ordinanza di sequestro conservativo Tribunale di Torino 5/6/2013** a favore di Allianz S.P.A.;
- **Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 1152 R. P. 27/2/2015** a favore di UNICREDIT S.P.A.;

Sui soli beni oggi identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano al F. 3, Particelle 266, 700 sub 3, 451 sub 500 [graffati p.lla 700 sub 501 e p.lla 702 sub 501] già Particelle 266, 700 sub 3, 451, 700 sub 500 e 702 sub 500 (immobili "**a**", "**b**" e "**c**" del Lotto Unico di vendita):

- **Iscrizione di ipoteca n. 2853 R.P. 19/6/2007** contro [omissis] e a favore di Banca Area Pratese di Credito Cooperativo S.Coop. **per € 600.000,00** di cui € 300.000,00 in linea capitale;
- **Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 4383 R. P. 10/7/2015** a favore di Banca Area Pratese di Credito Cooperativo S.Coop.;

Sul solo bene oggi identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano al F. 3, Particella 451 sub 500 [graffati p.lla 700 sub 501 e p.lla 702 sub 501] già Particelle 266, 700 sub 3, 451, 700 sub 500 e 702 sub 500 (Abitazione A/3 - immobile "**b**" del Lotto Unico di vendita):

- **Iscrizione di ipoteca n. 2312 R.P. 22/7/1999** a favore di Cassa di Risparmio di Firenze SpA **per € 220.000,00** di cui € 110.000,00 in linea capitale.

Sul solo bene di proprietà del sig. [omissis] **identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano al F. 3, Particella 266** (Villetta A/7 - immobile "**a**" del Lotto Unico di vendita):

- **Iscrizione di ipoteca n. 276 R.P. 18/1/2007** contro [omissis] e a favore di Banca Area Pratese di Credito Cooperativo S.Coop. **per € 330.000,00** di cui € 165.000,00 in linea capitale. **Gravante per la piena proprietà del sig. [omissis] al F. 3 Part.lla 266** ();

5.0.3. Vincoli e condizioni di non commerciabilità ai sensi degli artt. 32 e 33 L. 47/1985

Per nessuno degli immobili che compongono il lotto sussistono ragioni di non commerciabilità derivanti da condizioni di vincolo di cui ai disposti di legge succitati, come anticipato in discussione della regolarità urbanistica degli immobili.

5.0.4. Stato di occupazione e titoli di possesso degli immobili che compongono il lotto

Le risultanze anagrafiche certificavano al 3 maggio 2016 la residenza:

- ❒ **nell' appartamento** al civico 193 della Via Pistoiese (oggi sub 500 della part. 451) del proprietario sig. **[omissis]** e della sua famiglia. In sede di ispezione è risultato comunque il possesso e l'uso anche della contermine villa al civico 195 (part. 266). Oggi la famiglia [omissis] si è trasferita in Agliana, mentre non è stato possibile accertare l'effettivo stato di possesso da parte dell' attuale conduttore;
- ❒ **nel magazzino** al piano terra del medesimo numero civico (sub 3 della part. 700) non risultava ovviamente alcuna residenza anagrafica né, in occasione dell'accesso, alcuna stabile occupazione da parte di persone terze.

6.0 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

6.1 - RIFERIMENTI METODOLOGICI

Il presente rapporto è stato redatto seguendo le linee guida dettate da ABI con il documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie", da IVSC con il documento "International Valuation Standards 2013" ed il "Codice delle valutazioni Immobiliari" Tecnoborsa (3° edizione).

6.1.1 - SCOPO DELLA STIMA

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale la valutazione è richiesta (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Il quesito si riferisce al valore di <u>mercato</u> (market value) della materia dell' esecuzione.

Assumo come **definizione di valore di mercato** quella indicata da Banca d'Italia con circolare n. 263/2006, sez. IV punto 1: "*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*". Non diversa la definizione degli IVS 2013: "*Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation data between a willing buyer and a willing seller in an arm's lenght transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeability,*

prudently and without compulsion" [Framework, capo 29]. Per brevità rinvio ai capi successivi da 30 a 34 per la precisazione del quadro concettuale della definizione, limitandomi a richiamare che il valore di mercato deve riflettere il suo "*highest and best use*" inteso come l' uso di un bene che massimizza il suo potenziale economico e che è concettualmente possibile, legalmente autorizzabile e finanziariamente fattibile.

Le definizioni sono richiamate da ABI nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie".

6.1.2 - PROCEDIMENTO DI STIMA

In sintesi il procedimento di stima adottato presuppone l' individuazione dell' HBU degli immobili che ne sono materia, nel contesto specifico spazio-temporale nel quale si collocano e nei loro caratteri particolari, la successiva stima del valore di mercato ed infine la stima del valore di vendita forzata giudiziale avuto riguardo agli specifici caratteri che la caratterizzano rispetto al contesto oggettivo e soggettivo che caratterizzano i presupposti concettuali della stima a valore di mercato.

È appropriata al presente scopo di stima del valore di mercato la tecnica di **MARKET COMPARISON APPROACH** (MCA) e **Sistema di stima**, che formano un procedimento integrato di stima pluriparametrica del valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili simili, in linea di principio contrattati di recente e di prezzo noti. Si tratta di una procedura sistematica di comparazione in base alle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili suggerita dalle citate "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie", e compiutamente descritta nella "Nota esplicativa 1" delle medesime [punti da N.1.3 a N.1.5].

Il MCA si può applicare a tutti i tipi d'immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato. Il sistema di stima calcola simultaneamente il valore di stima ricercato ed i prezzi marginali delle caratteristiche per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la valutazione è complessa o imprecisa.

La metodologia di stima richiede di individuare il segmento di mercato nel quale collocare l'immobile materia di valutazione secondo la sua ubicazione e le sue qualità intrinseche (caratteristiche). Si tratta inoltre di indagare e qualificare le condizioni del mercato di riferimento nel momento in cui si esprime il giudizio di stima e di individuare un numero adeguato di immobili di cui sia noto il prezzo e le caratteristiche, tali da poterli ritenere "comparabili" all' immobile obiettivo, per procedere infine alla stima del valore di mercato di quest'ultimo.

6.2 - DEFINIZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il contesto urbano

Il complesso è ubicato nella porzione di meno recente edificazione dell'abitato di Seano (Zona D3 - 2 OMI), posto nel quadrante Nord-Est del territorio comunale, fatto centro sul capoluogo.

L' edificazione periferica, a partire dal nucleo storico, è iniziata a fine degli anni '40 del secolo scorso per proseguire fino all'inizio del presente secolo.

Il tessuto urbano aggiunto ha natura prevalentemente residenziale, con una tessitura "a nastro" lungo le vie principali di villette e stabili di appartamenti comunque di altezza contenuta, inframez-

zati a edifici produttivi a carattere artigianale. L'edificato ha caratteri modesti o medi, connotato da ridotta intensità di edificazione.

L'abitato nel suo insieme (nucleo storico, espansioni degli anni '40-'80 e più recenti lottizzazioni degli anni 1980-presenti) è dotato dei principali servizi commerciali o terziari (banche, patronati ecc), godendo di una buona accessibilità alle principali vie di comunicazione (in specie di accesso al capoluogo provinciale), di accettabili servizi pubblici di trasporto di livello urbano e dei servizi scolastici di base.

Dal punto di vista socio-demografico, l' ambito ristretto del nucleo storico e delle espansioni meno recenti è connotato dalla presenza di famiglie di adulti di età media o anziana, di nazionalità italiana in misura assolutamente prevalente, con capacità di reddito modeste o medie.

Il lotto materia della valutazione

Il complesso è dotato di tutti gli allacci ai servizi di rete, una conformazione piuttosto frammentaria seppur con qualità delle finiture decorosi e di buon livello medio, ma non aggiornata agli standards attuali ed al gusto oggi prevalente, condizioni di manutenzione nel loro insieme mediocri e consistenze superiori agli standard del tipo e della zona. L' abitazione principale, in particolare, ha dimensioni superiori a quelle oggi richieste in prevalenza dal mercato. Le ampie aree scoperte di pertinenza sono certamente un asset di valore, tuttavia proporzionato piuttosto ad una tipologia di abitazione (villa), diversa da quella esistente e non presente nell' intorno in quanto non appropriata al contesto.

HBU (*highest and best use*)

La conformazione del complesso e le distribuzione locale di attività diverse dalla residenza non consentono di ipotizzare come realistiche modifiche all'attuale destinazione residenziale a meno di interventi di rinnovo edilizio significativi, tuttavia fortemente condizionati dalla vigente restrittiva normativa urbanistica e dai possibili programmi di trasformazione della proprietà.

Non ritengo perciò appropriata allo scopo della valutazione ed al valore economico del bene una metodologia di stima fondata sul "valore atteso" del complesso a fronte della pluralità di destinazioni astrattamente possibili, preferendo quindi restringere l' indagine alla sola destinazione residenziale assolutamente prevalente in zona.

Individuazione sintetica del segmento di mercato

Il complesso considerato è nel suo insieme qualificabile come unità residenziale di dimensioni superiori all' ordinario, appartenente alla tipologia di abitazione indipendente di livello superiore, con costi di gestione elevati, ubicata in zona periurbana non particolarmente amena e tuttavia ben servita, connotata da una ridotta densità e da una qualità dell' edificato media o modesta. L' ambito urbano è come detto identificato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Territorio come parte della Zona D3, Microzona 2 del Comune di Carmignano. In termini strutturali le condizioni di trattazione di questo tipo di immobili sono riconducibili allo schema della **concorrenza monopolistica**.

6.3 - CONDIZIONI DI MERCATO

Rispetto alle espansioni più recenti dell' abitato di Seano, a parità di facile accessibilità ai servizi di base e a quelli di livello superiore dei capoluoghi comunale e provinciale, l'ambito di mercato più prossimo al complesso soffre della ridotta competitività di una qualità edilizia meno adeguata

alle esigenze attuali della domanda. Rispetto quindi alle espansioni più recenti nel contesto si rileva perciò una situazione con connotati ancora deflazionistici con tempi di vendita lunghi e prezzi ancora in lieve decremento.

Dai dati zonali dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate è desumibile un decremento medio dei prezzi nel periodo dicembre 2014 – giugno 2016 del 2,20% annuo per la tipologia "Ville e villette" e dell' 1,90% per la tipologia A/3.

Questo trend non appare destinato a mutare in un orizzonte temporale prossimo.

6.4 - VALUTAZIONE DEL LOTTO

Dagli operatori immobiliari consultati, oltre ad ottenere conferma delle tendenze di mercato desumibili dai dati statistici disponibili, ho ottenuto informazioni relative ai rapporti di mercato d'uso corrente per la determinazione della superficie commerciale a partire dalla Superficie Esterna Lorda delle diverse unità ed in ragione delle diverse destinazioni d'uso.

Fatto 1,00 il coefficiente per le superfici in uso abitativo propriamente detto, i coefficienti di mercato per gli usi complementari convergono in 0,75 per soppalchi e mansarde abitabili, 0,60 per verande, 0,50 per autorimesse e 0,35 per stalli di parcheggio, in 0,30 per l'uso di taverna se in sede impropria (equivalente a quello per deposito o ripostiglio, se di dimensioni contenute), in 0,25 per l'uso di balcone non arredabile e 0,40 per terrazza d'attico, 0,20 per soffitte o cantine ed infine in 0,05 per il giardino privato per estensioni comparabili a quelle rappresentate. Da ciò la determinazione delle superfici commerciali rappresentate nelle tabelle dimostrative del procedimento e dei risultati di valutazione, allegate alla presente sotto i titoli "**Stima di immobile posto in Via Pistoiese, 193 - Carmignano**" e "**Stima di immobile posto in Via Pistoiese, 195 - Carmignano**".

Le caratteristiche composite e certamente atipiche del complesso mi hanno infatti condotto alla decisione di una stima dell' insieme come somma di valutazioni separatamente condotte per ciascuno dei principali immobili che lo compongono, individuati al precedente Capo 4.0 con le lettere "**a**" (Villetta) e "**b**" (Abitazione civile).

A queste due sono state ricondotte le unità "**c**" (Locale di deposito), trattato come autorimessa, ed i terreni pertinenziali di cui al punto 4.0.4 del medesimo Capo, ripartendo le rispettive consistenze sulle prime in ragione della SEL totale di ciascuna di esse.

Avremo pertanto come **superfici convenzionali commerciali** (*virtuali*, per quanto ora espresso):

- ✓ **per l'edificio "a"** (Carmignano - Foglio 3, Particella 266): **mq 344,58;**
- ✓ **per l'edificio "b"** (Carmignano - Foglio 3, Particella 451 subalterno 500 fuso con il subalterno 501 della Particella 700 e con il subalterno 501 della Particella 702): **mq 87,95.**

La disponibilità di informazioni direttamente derivate da banche date istituzionali esplorate da motori di ricerca evoluti consentono oggi di superare la metodica d'indagine tradizionale, fondata essenzialmente su notizie non direttamente verificabili circa date, consistenze e prezzi degli immobili compravenduti, desunte dalla memoria degli operatori di mercato intervistati e senza altro discrimine di affidabilità che il giudizio del perito.

Sfruttando queste nuove risorse ho perciò fondato la valutazione su dati di mercato reali direttamente desunti da atti di compravendita opportunamente selezionati, con datazione cer-

ta e prossima a quella del momento della stima.

La connessa reperibilità sia di planimetrie catastali, inevitabilmente coerenti con lo stato di fatto, sia dei APE mi ha consentito di associare con elevata affidabilità i prezzi alle consistenze ed alla qualità impiantistica e tecnica degli immobili compravenduti. Altri elementi di natura qualitativa sono desumibili con l' uso dello strumento web Google Street View, grazie alla certa ubicazione degli immobili.

Nel caso in specie ho esaminato i seguenti:

VILLINO A/7 – VIA PISTOIESE, 193–195 (INCLUSA QUOTA PROPORZIONALE AREE ESTERNE E DEPOSITO)

A - Notaio Bafunno 12/3/2015 Rep. 62791 Nota di Trascrizione 1910/2015;

B - Notaio D' Ambrosi 24/11/2015 Rep. 47429 Nota di Trascrizione 2711/2015;

C - Notaio Lazzeroni 07/07/2016 Rep. 20827 Nota di Trascrizione 4253/2016;

D - Notaio Zannino 08/04/2015 Rep. 74293 Nota di Trascrizione 2074/2015;

E - Notaio Acquisti 20/06/2016 Rep. 43158 Nota di Trascrizione 4143/2016;

F - Notaio Monacò 24/12/2014 Rep. 11156 Nota di Trascrizione 8016/2014;

G - Notaio De Luca 24/02/2015 Rep. 157229 Nota di Trascrizione 1191/2015;

H - Notaio Calderoni 18/07/2016 Rep. 10607 Nota di Trascrizione 4731/2016.

ABITAZIONE IND.TE A/3 – VIA PISTOIESE, 193 (INCL. QUOTA PROPORZIONALE AREE ESTERNE E DEPOSITO)

A - Notaio D'Ambrosi 20/07/2015 Rep. 47004 Nota di Trascrizione 4739/2015

B - Notaio Pasquetti 30/09/2015 Rep. 30710 Nota di Trascrizione 6565/2015.

C - Notaio Capodarca 23/06/2016 Rep. 7875 Nota di Trascrizione 3809/2016

D - Notaio Di Bella 19/05/2016 Rep. 110267 Nota di Trascrizione 2836/2016;

E - Notaio Monteroppi 28/06/2016 Rep. 1336 Nota di Trascrizione 4049/2016.

Le lettere da A a C che denotano i contratti sono corrispondenti a quelle degli immobili indicati come "COMPARABILI" nei modelli di stima secondo MCA allegati alla relazione.

Gli atti indicati con le lettere successive alla C si riferiscono a transazioni prese in esame per lo svolgimento dell' analisi ma scartate per motivi attinenti o la specialità del contesto della trattativa, quale si desume dalla lettura dell' atto, o perché con caratteristiche dell' immobile trasferito meno convergenti delle precedenti con l' immobile "OBIETTIVO".

Le informazioni desunte dai contratti e le altre attinenti la tendenziale variazione dei prezzi, sono state riportate nelle tabelle di calcolo, gli algoritmi delle quali sono come detto un' applicazione della tecnica MCA, sotto l'assunzione che i rapporti di mercato siano noti e rinviando ad una conclusiva ponderazione discrezionale la risoluzione di imprecisioni derivanti da caratteristiche non convergenti con quelle degli immobili che compongono il complesso e tuttavia non eliminabili senza perdita di informazioni.

Circa l' ubicazione degli immobili, le presenti condizioni di mercato mi hanno costretto in riferimento all' immobile "**a**" (Villetta A/7) ad estendere la ricerca di comparabili all' intero ambito dei Comuni Medicei, fondando infine la valutazione su tre immobili tutti ubicati nella Zona Censuaria B1 del Comune di Poggio a Caiano in quanto per caratteristiche più convergenti di altri con quello obiettivo. Ovviamente ciò ha comportato l'adozione di un tasso di variazione dei prezzi su

base annua del -0,70%, proprio della zona B1 del Comune di Poggio e notevolmente inferiore a quello del -2,20% calcolato per la Zona D3 effettiva, e la necessità di una ulteriore elaborazione di correzione dell' errore indotto dall' ubicazione approssimata.

6.4.1 - RISULTATI DELLA STIMA DEL **VALORE DI MERCATO**

Delle elaborazioni svolte quelle relative all' abitazione indipendente A/3 (e a quota parte dei terreni e dell' immobile individuato con il sub. 3 della particella 700) sono direttamente applicabili. Per quanto riguarda il Villino A/7, l'elaborazione indica un valore di € 305.000,00, con una divergenza assoluta del 24,77% sostanzialmente attribuibile ad una significativa divergenza delle consistenze dei "comparabili" non altrimenti eliminabile che per ponderazione.

È inoltre da tener presente che per i motivi espressi la stima deve intendersi "*come se fosse in Zona B1 del Comune di Poggio a Caiano*". È quindi necessario ricondurre il valore a quello proprio della zona di riferimento (D3 del Comune di Carmignano).

Dai dati OMI pubblicati per per la tipologia in questione, per il 1 semestre 2016 e per le zone B1 del Comune di Poggio a Caiano e per la Zona D3 del Comune di Carmignano, la correzione comporta una riduzione percentuale del 7,37%, con una conseguente rivalutazione dei risultati dell' elaborazione da € 305.000,- a € (305.000,00*(1- 0,0737))= € 282.500,-.

SEGUONO LE SEGUENTI ESPRESSIONI DI VALORE, al lordo dei costi necessari per conseguire la conformità amministrativa e quindi consentire la vendibilità[8]:

- ✓ **PER IL VILLINO A/7** (Foglio 3, Particella 266, inclusa quota proporzionale del locale di deposito C/2 e delle aree scoperte comuni con il restante fabbricato): **EURO 282.500,-;** rapportato alla superficie c.c. di 344,58 risulta in un valore unitario di stima riferito alla superficie convenzionale commerciale pari a 820 €/mq;
- ✓ **PER L' ABITAZIONE IND.TE A/3** (Foglio 3, Particella 451 sub 500 – fusa con part.lle 700 sub 501 e 702 sub 501-, inclusa quota proporzionale del locale di deposito C/2 e delle aree scoperte comuni con il restante fabbricato): **EURO 129.500,-** con una accettabile divergenza assoluta del 12,71%. Per la superficie convenzionale commerciale detta di mq 87,95 deriva perciò un valore unitario di stima pari a 1.470,00 €/mq, compatibile con la più recente fascia di valori rappresentata dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate per la zona e la classe edilizia;
- ✓ **DA QUANTO SOPRA PER IL LOTTO NEL SUO INSIEME** (Immobili identificati al F. 3 del Catasto del Comune di Carmignano con le particelle qui richiamate per ridondanza: 266, 451 sub 500 - fusa con la 700 sub 501 e 702 sub 501-, 700 sub 3 e infine 596): **EURO 412.000,-** derivante dalla somma dei valori separatamente considerati.

Non ritengo prudente discutere nel caso in questione di effetti di complementarietà, sia per l' assenza di riferimenti di mercato sia per il significativo valore monetario dell' insieme, tale certamente da restringere nel contesto di una vendita forzosa la platea dei potenziali acquirenti con un effetto tendenzialmente di segno opposto.

[8] Si deve infatti assumere che i gli immobili compravenduti con gli atti menzionati siano in tutto conformi ai titoli edilizi originari o di sanatoria e perciò che i costi necessari alla sanatoria siano già stati assolti dai venditori

6.4.2 - DEDUZIONE DAL **VALORE DI MERCATO** DEGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Per quanto già notato al punto precedente, l' assunzione di conformità dei beni trasferiti con gli atti di compravendita richiede che per la vendibilità i valori espressi siano svalutati dei correlati costi di sanatoria, ricorrendo qui il caso di difformità edilizio-urbanistiche degli immobili obiettivo.

I **costi di regolarizzazione amministrativa sono già stati stimati al capo 2.3 in € 15.000,- riferibili alla sanatoria delle difformità edilizie riscontrate, al capo 2.1 in ulteriori € 13.500,- per il conseguimento dell' agibilità amministrativa degli immobili, per un complessivo quindi di € 28.500,-.**

Da ciò segue che il ***più probabile prezzo di compravendita del lotto***, ove tali oneri fossero traslati sull' acquirente come lo sono nel presente caso di vendita forzata, ***debba essere ricalcolato in € (412.000 - 28.500)= € 383.500,00***.

6.4.3 - ULTERIORE DEDUZIONE DAL **VALORE DI MERCATO** DEL DEPREZZAMENTO STIMATO PER ASSENZA DI GARANZIA, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL PROCEDIMENTO E SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Nelle ordinarie contrattazioni quali quelle assunte a riferimento per la stima al valore di mercato vigono le condizioni di garanzia del compratore ex art. 1490 e seguenti C.C., escluse nel caso in specie (per i vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore) dal disposto dell' art. 2922 C.C.: *"Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa"*. La garanzia del compratore in caso di evizione è inoltre attenuata.

Ovvio che tale situazione renda meno appetibile l' acquisto di immobile nel contesto di un procedimento esecutivo, tanto da richiedere uno sconto sul valore di mercato tale da compensare l'acquirente del rischio connesso alla rinuncia alle ordinarie condizioni di garanzia.

Non risultando letteratura sull' argomento sulla quale fondare una più soddisfacente stima analitica, sono costretto ad adottare un valutazione discrezionale basata sulla forbice di percentuali di deprezzamento rilevabili nella pratica estimativa e ritenute congrue dai Giudici delle Esecuzioni **(10÷20%)**[9].

Giudico applicabile nel caso in specie uno sconto del 15%, riferito al valore di mercato al netto degli oneri di regolarizzazione edilizia. Ciò a motivo:

1. delle condizioni manutentive complessivamente scadenti e della vetustà degli impianti dell' immobile identificato con la Particella 266 al Foglio 3 del Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano (Villetta A/7), che rendono più elevata la probabilità di difetti non immediatamente emergenti all' ispezione visiva;
2. della difformità sostanziale che interessa l'immobile identificato con il Subalterno 500 e la Particella 451 al Foglio 3 del Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano (Abitazione civile A/3), che implica un'espressione discrezionale dell' Amministrazione Comunale in ordine alle modalità ed i costi della sanatoria;
3. delle condizioni manutentive scadenti dell' immobile identificato con il Subalterno 3 della Particella 700 al Foglio 3 del Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano (Locale di deposito C/2);

[9] Per tutti: Tribunale di Novara - G.E. dr.ssa Adele Starita: "Raccomandazioni agli esperti per la stima degli immobili nelle procedure esecutive immobiliari" - 23/11/2010 su sito web dell' Ordine Architetti P.P.C. di Novara

4. del peso relativo in termini di valore di ciascuno dei fabbricati nominati in rapporto al valore del lotto nel suo insieme.

Dovremo perciò calcolare per il lotto (costituito dagli immobili identificati al F. 3 del Catasto del Comune di Carmignano con le particelle: 266, 451 sub 500 -fusa con la 700 sub 501 e 702 sub 501-, 700 sub 3 e infine 596) **uno sconto ulteriore** di € 57.525÷ **€ 57.500,- [**da € (412.000 - 28.500)*0,15].

Ciò per una vendibilità al prezzo di <u>Euro 326.000,00</u>=[10];

Non risultando altri gravami di cui tener conto ad ulteriore deduzione dal valore di mercato[11], deduco nella cifra precedente quella alla quale attualmente si può assumere la vendibilità del lotto nell' ambito della procedura.

Ritenendo di aver così esaustivamente risposto al quesito del sig. Giudice, rimetto la presente relazione corredata dei seguenti allegati:

A. Testo del quesito;
B. Tabelle di stima;
C. Rilievo grafico e fotografico degli immobili interessati dall'esecuzione;
D. Scheda di sintesi della perizia.

Depositerò altresì con la copia su CD della presente relazione la seguente documentazione integrativa:

1. Copia degli atti di provenienza ultra-ventennale degli immobili;
2. Verbali degli accessi;
3. Copia dei titoli edilizi;
4. Copia di visure e planimetrie catastali;
5. Attestato di Prestazione Energetica (APE) delle unità immobiliari.

Prato, 10 dicembre 2016

Il Consulente tecnico d'ufficio

Arch. Rodolfo Tognocchi

ORDINE ARCHITETTI RODOLFO TOGNOCCHI 67 PRATO

[10] Da € (412.000,00 - 28.500,00 - 57.500,00)
[11] Si richiama l' inesistenza di gestione condominiale e quindi di insoluti pendenti ad essa riferibili

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 372/2014 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Allegati

- Prato 3 ottobre 2016 -

COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.

l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. deve provvedere, previa verifica della documentazione ipotecaria e catastale, comunicazione della data e luogo di inizio delle operazioni al debitore, al creditore procedente ed ad eventuali comproprietari, e accesso all'immobile (anche con l'uso della forza pubblica, a ciò espressamente autorizzato da questo Giudice) a:

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA, ricevendo a titolo di compenso per la predetta attività la somma di euro 220);

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile;

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini

Firmato Da: IANNONE MARIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 51e6a

ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, chiedendo al giudice la nomina di un custode incaricato di riscuotere i canoni di locazione (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sono al completamento dell'incarico);

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali.

12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Firmato Da: IANNONE MARIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 51e6a

14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, preferibilmente mediante gli strumenti informatici del processo civile telematico, ovvero, secondo i mezzi ordinari, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione o al custode, ove nominato, ogni ostacolo all'accesso;

21) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

22) provvedere a verificare l'esistenza della APE e in caso di insussistenza provvedere alla sua redazione se abilitato ovvero a richiedere a soggetto provvisto della prescritta abilitazione, con avviso che il Tribunale in ogni caso provvederà a liquidare, per il predetto adempimento, la somma di euro **250,00**;

23) il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso.

Prato, 18 aprile 2016

il giudice dell'esecuzione

dott.ssa Maria Iannone

Firmato Da: IANNONE MARIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 51e6a

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 372/2014 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Tabelle di indagine e di stima

- Prato 3 ottobre 2016 -

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)	VIA PISTOIESE, 195 SEANO - CARMIGNANO	CATASTO	F	PART.	SUB
			3	266	

foglio di calcolo concesso in uso dall'autore: arch. Rodolfo Tognocchi - Prato - tel. 329 596 7565

ZONA, CARATTERI, CONSISTENZA, DOTAZIONI, STATO E PREZZI DEGLI IMMOBILI COMPARABILI E DELL' IMMOBILE OBIETTIVO

Immobili comparabili		A		B		C		Immobile obiettivo	
Prezzo		€ 350.000,00		€ 342.000,00		€ 235.000,00			
Sconto stimato in sede di vendita	0,00%	€ -		€ -		€ -			
Prezzo applicato alla stima		€ 350.000,00		€ 342.000,00		€ 235.000,00			
Data di formazione del prezzo		12-03-2015		24-11-2015		07-07-2016		data della stima	
mesi antecedenti		18		10		2		03-10-2016	
Zona		Periferica		Periferica		Periferica		Periferica	
Tipologia		Villetta		Villetta		Villetta		Villetta	
Classe (**1** Economica, **2** Media, **3** Alta)		3		3		2		2	
Livello di piano f.t.		1 e 2		1 e 2		1 e 2		1, 2 e 3	
Ascensore (**1** per immobili fino a due piani f.t. o con ascensore, **0** altrimenti)		0		0		0		0	
Servizi igienici		2		4		1		3	
anni interi di esercizio (stima)		31		30		30		30	
Impianto di climatizzazione (**1** se presente, **0** se assente)		1		1		1		1	
anni interi di esercizio (stima)		31		30		3		30	
Impianto elettrico (**1** se presente, **0** se assente)		1		1		1		1	
anni interi di esercizio (stima)		31		30		30		30	
Stato manutentivo (**1** per scadente, **2** per ordinario, **3** per buono, **4** per ottimo)		2		2		3		1	
	Rapporto mercantile	Superficie		Superficie		Superficie		Superficie	
		Reale L.	Comm.le	Reale L.	Comm.le	Reale L.	Comm.le	Reale L.	Comm.le
Sup. principale	1,00	299,00	299,00	161,30	161,30	105,00	105,00	238,70	238,70
Soppalchi e mansarde abitabili	0,75	-	-	126,50	94,88	-	-	-	-
Verande	0,60	-	-	-	-	-	-	33,60	20,16
Autorimessa	0,50	26,00	13,00	33,00	16,50	-	-	31,50	15,75
Stallo di parcheggio	0,35	-	-	-	-	-	-	-	-
Balcone (*)	0,25	-	-	44,90	7,49	22,50	5,25	53,30	8,33
Terrazza attico (**)	0,40	-	-	-	-	-	-	-	-
Soffitta/cantina(***)	0,20	26,50	5,30	146,55	13,33	25,20	5,04	96,15	10,81
Resede ext. privato	0,06	655,00	40,61	440,00	27,28	148,00	9,18	819,70	50,83
Superficie Comm.le Vendibile Totale			**357,91**		**320,78**		**124,47**		**344,58**
Sup. comm.le €/mq		€	977,90	€	1.066,16	€	1.888,01		
Prezzo minimo (a)		€	977,90						
Prezzo massimo (b)						€	1.888,01		
Rapporto (a)/(b)			0,5180						
Prezzo medio ('c)		€	1.310,60						
Prezzo marginale (a)*('c)/(b)		**€**	**678,89**	per metro quadrato di Superficie Commerciale Vendibile					

N.B.: (*) per le superfici eccedenti mq	20	si applica una ulteriore riduzione media del	60,00%
N.B.: (**) per le superfici eccedenti mq	25	si applica una ulteriore riduzione media del	75,00%
N.B.: (***) per le superfici eccedenti mq	40	si applica una ulteriore riduzione media del	75,00%

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)	VIA PISTOIESE, 195 SEANO - CARMIGNANO	CATASTO	F	PART.	SUB
			3	266	

foglio di calcolo concesso in uso dall'autore: arch. Rodolfo Tognocchi - Prato - tel. 329 596 7565

DATI CORRETTIVI DELLA STIMA IN RAGIONE DI TEMPO, DOTAZIONI E STATO DEGLI IMMOBILI

Saggio medio storico annuale di variazione dei prezzi	-0,70%	per il segmento di mercato (elaborazione su dati OMI)			Saggio medio mensile di variazione dei prezzi		-0,06%	
Immobile	A		B		C			
Prezzo storico	€ 350.000,00		€ 342.000,00		€ 235.000,00			
Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese	-€ 210,00		-€ 205,00		-€ 141,00			
mesi antecedenti	18		10		2			
Variazione totale del prezzo alla data di stima	-€ 3.780,00		-€ 2.050,00		-€ 282,00			
Costo di costruzione di impianto di servizio igienico	€ 6.000,00		Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%		€ 300,00	
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e in ragione di numerosità e anzianità dei servizi	€ -		€ -		€ -			
Costo di costruzione di impianto di climatizzazione	€ 10.000,00		Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%		€ 500,00	
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto di climatizzazione	€ -		€ -		-€ 8.500,00			
Costo di costruzione di impianto elettrico (residenza)	€ 4.500,00		Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%		€ 225,00	
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto elettrico	€ -		€ -		€ -			
Costo manutentivo da scadente a ottimo, per mq	€ 350,00		Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL				€ 215,00	
Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq	€ 120,00		Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL				€ 25,00	

CONCLUSIONI DELLA STIMA

Obiettivo ragguagliato a	A		B		C	
Valore non corretto		€ 350.000,00		€ 342.000,00		€ 235.000,00
	Delta		Delta		Delta	
Variazione su data stima	18	-€ 3.780,00	10	-€ 2.050,00	2	-€ 282,00
Sup. principale	- 60,30	-€ 40.937,12	77,40	€ 52.546,15	133,70	€ 90.767,70
Soppalchi e mansarde abitabili	-	€ -	- 94,88	-€ 64.413,16	-	€ -
Verande	20,16	€ 13.686,44	20,16	€ 13.686,44	20,16	€ 13.686,44
Autorimessa	2,75	€ 1.866,95	- 0,75	-€ 509,17	15,75	€ 10.692,53
Stallo di parcheggio	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Balcone	8,33	€ 5.655,16	0,84	€ 570,27	3,08	€ 2.090,98
Terrazza attico	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Soffitta/cantina	5,51	€ 3.740,69	- 2,52	-€ 1.710,80	5,77	€ 3.917,20
Resede ext. privato	10,22	€ 6.938,26	23,55	€ 15.987,88	41,65	€ 28.275,80
Servizi igienici	1	€ -	-1	€ -	2	€ -
Climatizzazione	0	€ -	0	€ -	0	-€ 8.500,00
Impianto elettrico	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato manutentivo		-€ 64.285,00		-€ 34.679,50		-€ 35.175,00
Ascensore	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Valore ragguagliato		**€ 272.885,39**		**€ 321.428,10**		**€ 340.473,65**
Divergenza % assoluta	**24,77%**					
Pesi ponderali		45,00%		25,00%		30,00%
Valore di stima (media ponderata) **dell' Immobile Obiettivo**					**€**	**305.000,00**

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)	VIA PISTOIESE, 193 SEANO - CARMIGNANO	CATASTO	F	PART.	SUB
			3	451	500

foglio di calcolo concesso in uso dall'autore: arch. Rodolfo Tognocchi - Prato - tel. 329 596 7565

ZONA, CARATTERI, CONSISTENZA, DOTAZIONI, STATO E PREZZI DEGLI IMMOBILI COMPARABILI E DELL' IMMOBILE OBIETTIVO

Immobili comparabili		A		B		C		Immobile obiettivo	
Prezzo		€ 155.000,00		€ 150.000,00		€ 120.000,00			
Sconto stimato in sede di vendita	0,00%	€ -		€ -		€ -			
Prezzo applicato alla stima		€ 155.000,00		€ 150.000,00		€ 120.000,00			
Data di formazione del prezzo		20-07-2015		30-09-2015		23-06-2016		data della stima	
mesi antecedenti		14		12		3		03-10-2016	
Zona		Periferica		Periferica		Periferica		Periferica	
Tipologia		Appartamento		Abitazione ind.		Casa a schiera		Abitazione ind.	
Classe (**1** Economica, **2** Media, **3** Alta)		2		2		2		2	
Livello di piano f.t.		1		1		1		1	
Ascensore (**1** per immobili fino a due piani f.t. o con ascensore, **0** altrimenti)		1		1		1		1	
Servizi igienici		1		1		1		1	
anni interi di esercizio (stima)		2		9		20		21	
Impianto di climatizzazione (**1** se presente, **0** se assente)		1		1		1		1	
anni interi di esercizio (stima)		2		9		1		11	
Impianto elettrico (**1** se presente, **0** se assente)		1		1		1		1	
anni interi di esercizio (stima)		2		9		20		21	
Stato manutentivo (**1** per scadente, **2** per ordinario, **3** per buono, **4** per ottimo)		4		2		2		2	
	Rapporto mercantile	Superficie		Superficie		Superficie		Superficie	
		Reale L.	Comm.le	Reale L.	Comm.le	Reale L.	Comm.le	Reale L.	Comm.le
Sup. principale	1,00	64,90	64,90	86,09	86,09	64,30	64,30	74,10	74,10
Soppalchi e mansarde abitabili	0,75	-	-	-	-	-	-	-	-
Verande	0,60	21,30	12,78	-	-	-	-	2,50	1,50
Autorimessa	0,50	-	-	-	-	-	-	6,90	3,45
Stallo di parcheggio	0,35	15,60	5,46	10,00	3,50	-	-	-	-
Balcone (*)	0,25	11,65	2,92	-	-	10,30	2,58	-	-
Terrazza attico (**)	0,40	-	-	-	-		-	-	-
Soffitta/cantina(***)	0,20	-	-	-	-		-	-	-
Resede ext. privato	0,05	-	-	194,40	9,72	55,60	2,78	178,00	8,90
Superficie Comm.le Vendibile Totale			**86,06**		**99,31**		**69,66**		**87,95**
Sup. comm.le €/mq		€	1.801,07	€	1.510,43	€	1.722,66		
Prezzo minimo (a)				€	1.510,43				
Prezzo massimo (b)		€	1.801,07						
Rapporto (a)/(b)			0,8387						
Prezzo medio ('c)		€	1.678,00						
Prezzo marginale (a)*('c)/(b)		**€**	**1.407,34**	per metro quadrato di Superficie Commerciale Vendibile					
N.B.: (*) per le superfici eccedenti mq			20	si applica una ulteriore riduzione media del					60,00%
N.B.: (**) per le superfici eccedenti mq			25	si applica una ulteriore riduzione media del					75,00%
N.B.: (***) per le superfici eccedenti mq			40	si applica una ulteriore riduzione media del					75,00%

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)	VIA PISTOIESE, 193 SEANO - CARMIGNANO	CATASTO	F	PART.	SUB
			3	451	500

foglio di calcolo concesso in uso dall'autore: arch. Rodolfo Tognocchi - Prato - tel. 329 596 7565

DATI CORRETTIVI DELLA STIMA IN RAGIONE DI TEMPO, DOTAZIONI E STATO DEGLI IMMOBILI

Saggio medio storico annuale di variazione dei prezzi	-1,90%	per il segmento di mercato (elaborazione su dati OMI)			Saggio medio mensile di variazione dei prezzi		-0,16%	
Immobile	A		B		C			
Prezzo storico	€ 155.000,00		€ 150.000,00		€ 120.000,00			
Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese	-€ 248,00		-€ 240,00		-€ 192,00			
mesi antecedenti	14		12		3			
Variazione totale del prezzo alla data di stima	-€ 3.472,00		-€ 2.880,00		-€ 576,00			
Costo di costruzione di impianto di servizio igienico	€ 6.000,00		Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%		€ 300,00	
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e in ragione di numerosità e anzianità dei servizi	-€ 5.400,00		-€ 3.300,00		€ -			
Costo di costruzione di impianto di climatizzazione	€ 10.000,00		Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%		€ 500,00	
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto di climatizzazione	-€ 4.500,00		-€ 1.000,00		-€ 5.000,00			
Costo di costruzione di impianto elettrico (residenza)	€ 4.500,00		Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%		€ 225,00	
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto elettrico	-€ 4.050,00		-€ 2.475,00		€ -			
Costo manutentivo da scadente a ottimo, per mq	€ 350,00		Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL				€ 235,00	
Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq	€ 135,00		Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL				€ 60,00	

CONCLUSIONI DELLA STIMA

Obiettivo ragguagliato a	A			B			C		
Valore non corretto		€ 155.000,00			€ 150.000,00			€ 120.000,00	
	Delta			Delta			Delta		
Variazione su data stima	14	-€ 3.472,00		12	-€ 2.880,00		3	-€ 576,00	
Sup. principale	9,20	€ 12.947,52		- 11,99	-€ 16.873,99		9,80	€ 13.791,92	
Soppalchi e mansarde abitabili	-	€ -		-	€ -		-	€ -	
Verande	- 11,28	-€ 15.874,78		1,50	€ 2.111,01		1,50	€ 2.111,01	
Autorimessa	3,45	€ 4.855,32		3,45	€ 4.855,32		3,45	€ 4.855,32	
Stallo di parcheggio	- 5,46	-€ 7.684,07		- 3,50	-€ 4.925,69		-	€ -	
Balcone	- 2,92	-€ 4.109,43		-	€ -		- 2,58	-€ 3.630,93	
Terrazza attico	-	€ -		-	€ -		-	€ -	
Soffitta/cantina	-	€ -		-	€ -		-	€ -	
Resede ext. privato	8,90	€ 12.525,31		- 0,82	-€ 1.154,02		6,12	€ 8.612,91	
Servizi igienici	0	-€ 5.400,00		0	-€ 3.300,00		0	€ -	
Climatizzazione	0	-€ 4.500,00		0	-€ 1.000,00		0	-€ 5.000,00	
Impianto elettrico	0	-€ 4.050,00		0	-€ 2.475,00		0	€ -	
Stato manutentivo		-€ 12.655,50			€ -			€ -	
Ascensore	0	€ -		0	€ -		0	€ -	
Valore ragguagliato		**€ 127.582,37**			**€ 124.357,63**			**€ 140.164,22**	
Divergenza % assoluta	**12,71%**								
Pesi ponderali		20,00%			50,00%			30,00%	
Valore di stima (media ponderata) **dell' Immobile Obiettivo**							**€**		**129.500,00**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 372/2014 R.G.E.I.

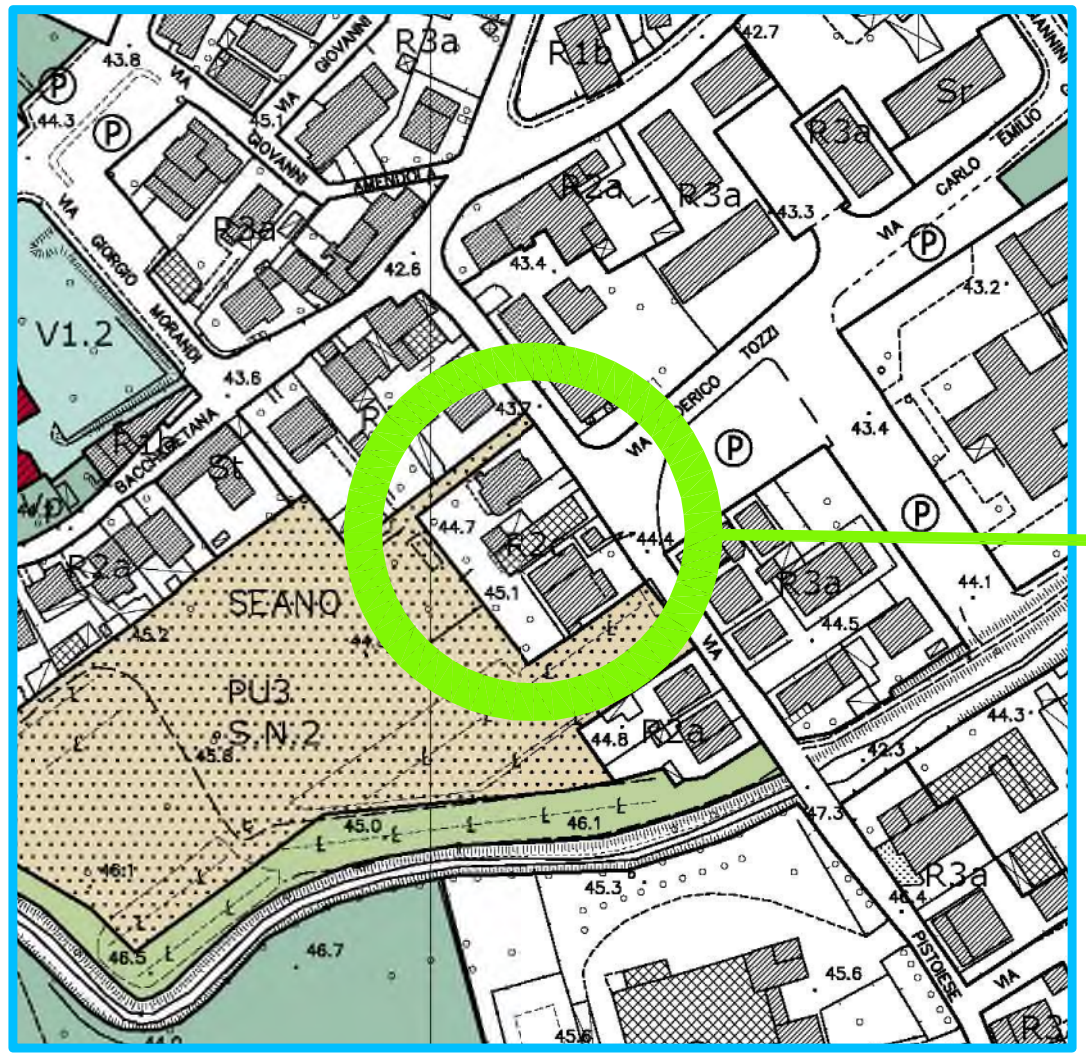
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Documentazione grafica e fotografica di rilievo

- Prato 3 ottobre 2016 -

VIA A.FRANCHI, 57 - 59100 PRATO Tel./fax 0574 052451 cell. 329 596 7565 - e-mail: arch.r.tognocchi@inwind.it C.Fisc. TGN RLF 51C31 G713P - P.IVA 00209210970

Vista zenitale da SW - Google Earth 2015



Estratto R.U. del Comune di Carmignano - Scala 1: 2000

Vista aerea dell 'intorno - Google Earth 2015

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 372/2014 Tribunale di Prato
in Via Pistoiese nn°193 e 195, Carmignano, loc. Seano (F. 3 Part.lle 266,451, 700, 702)

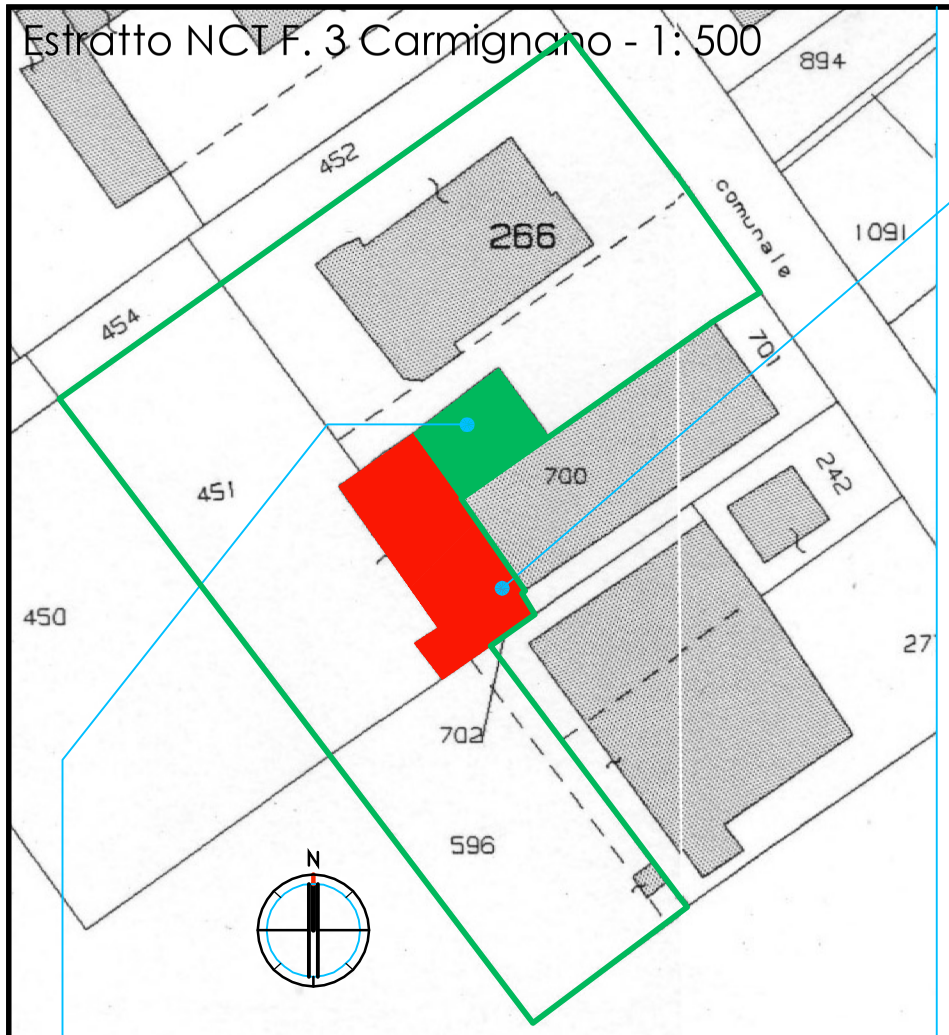
Consulente tecnico e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Ubicazione topografica del complesso e riferimenti urbanistici

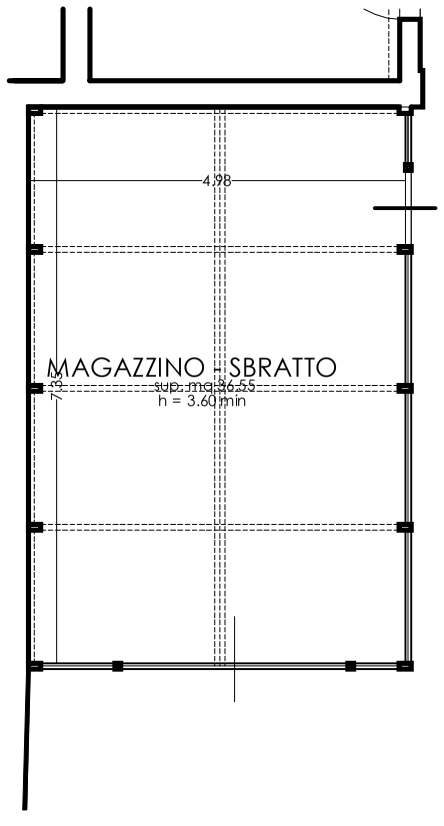
tavola 1

agg. 16/06/2016

Estratto NCT F. 3 Carmignano - 1: 500

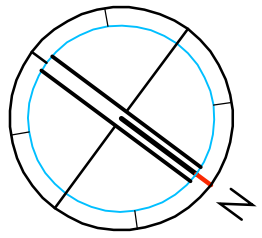


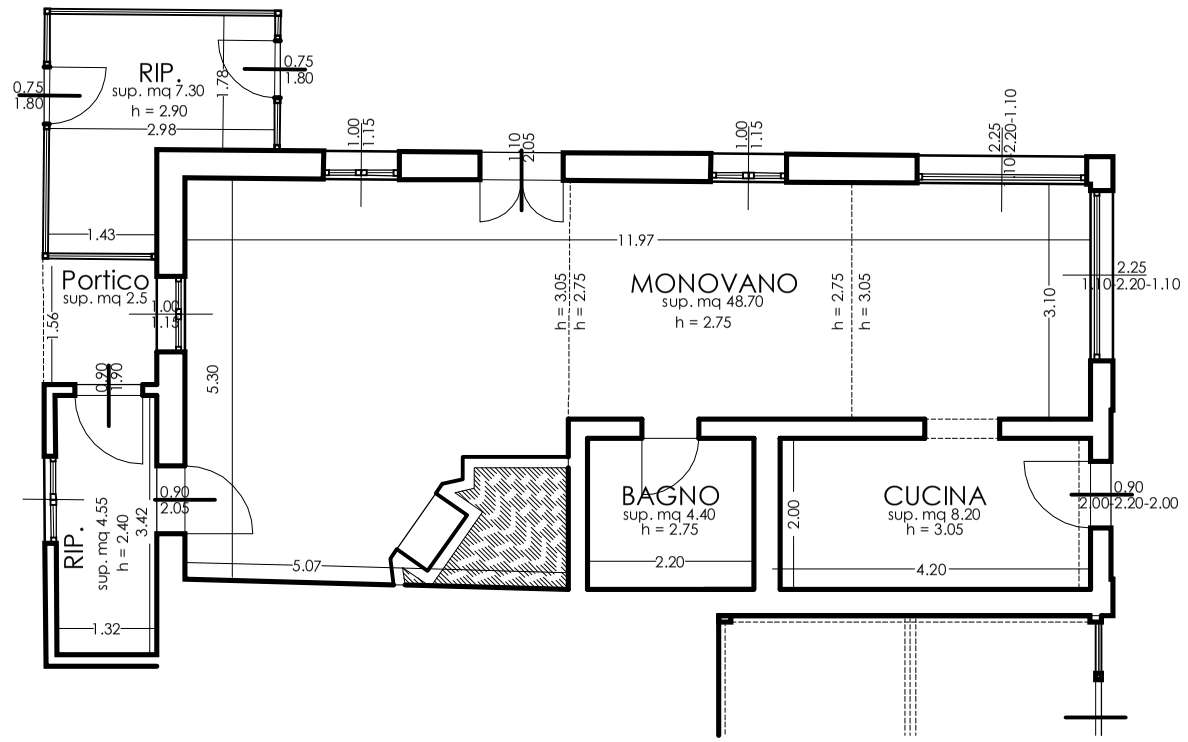
U.I. Catasto Fabbricati F. 3 Part. 700 sub 3



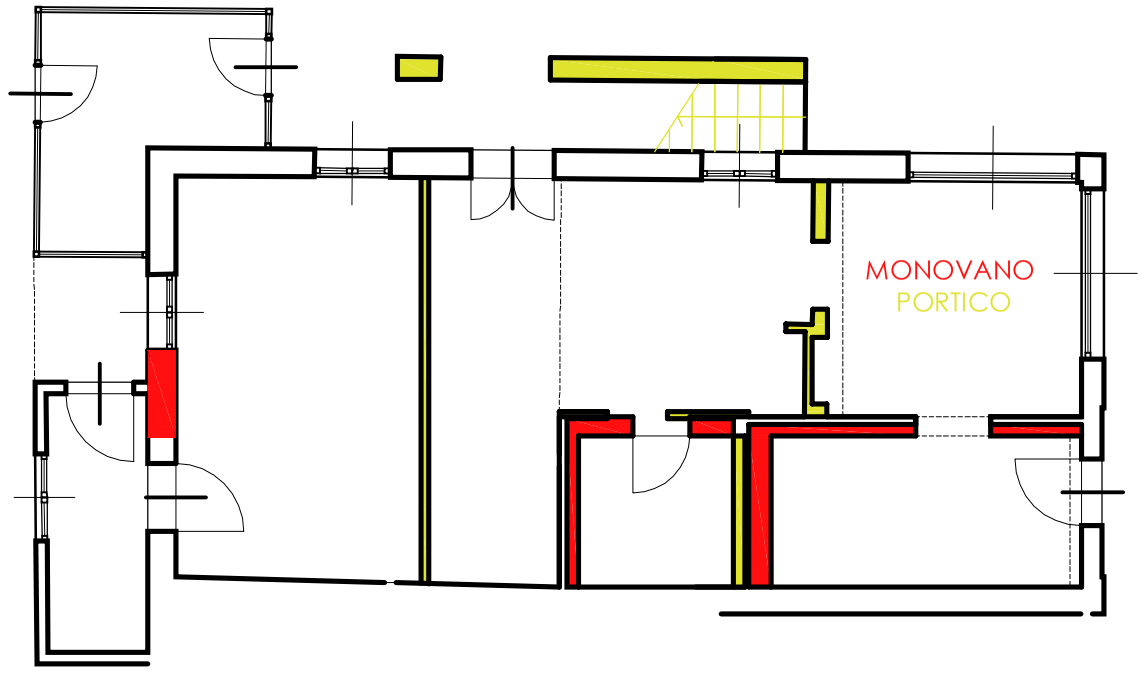
Piano Terra (unico) - Rilievo stato di fatto

U.I. Catasto Fabbricati F. 3 Part. 451 sub 500 + 700 sub 501 + 702 sub 501





Piano Terra (unico) - Rilievo stato di fatto



Piano Terra (unico) - Sovrapposizione stato di fatto/stato legittimo

tavola 2

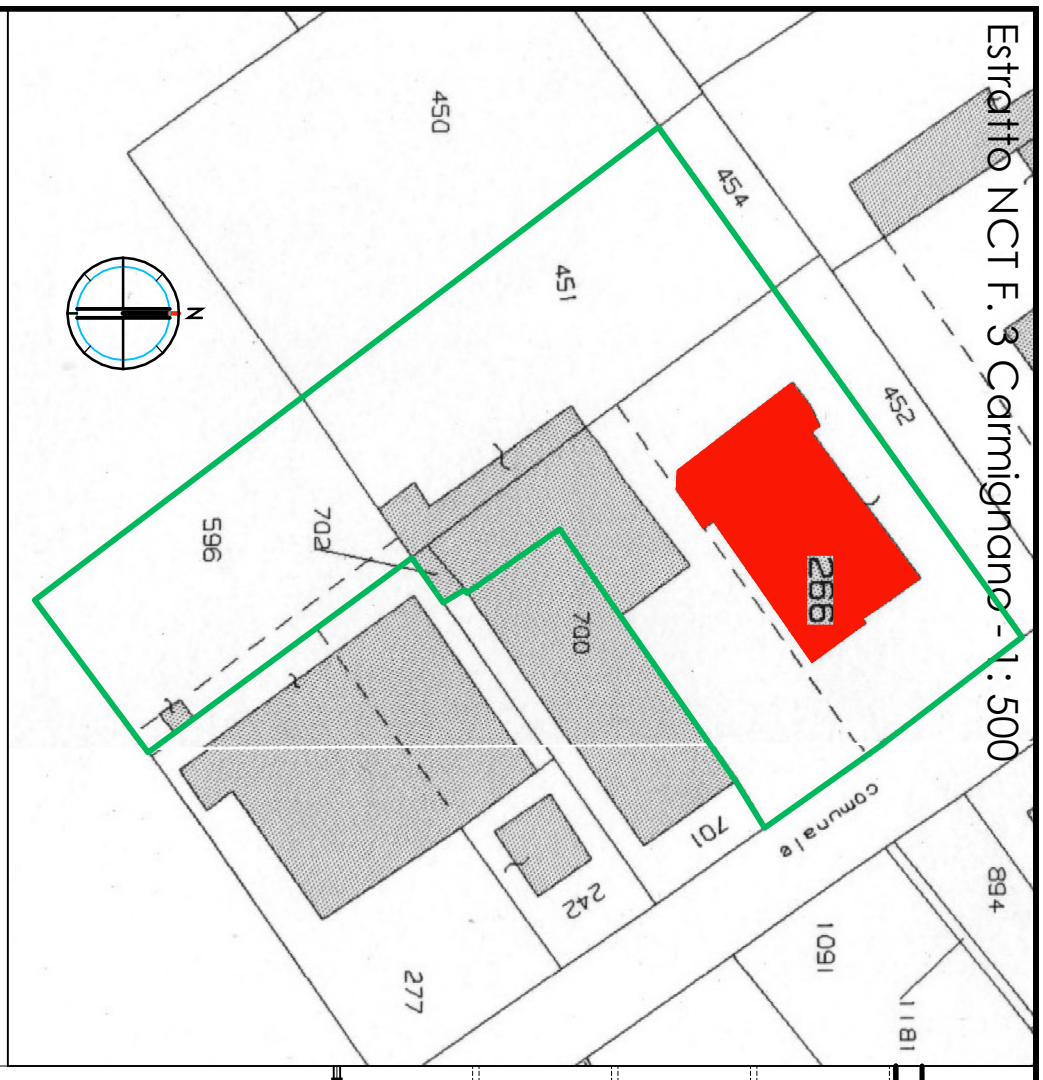
agg. 16/06/2016

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 372/2014 Tribunale di Prato
in Via Pistoiese nn°193 e 195, Carmignano, loc. Seano (F. 3 Part.lle 266,451, 700, 702)

Consulente tecnico e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Unità Imm.ri F. 3 Part 451sub 500 e Part. 700 sub 3: Piante in scala 1:100 - stato rilevato

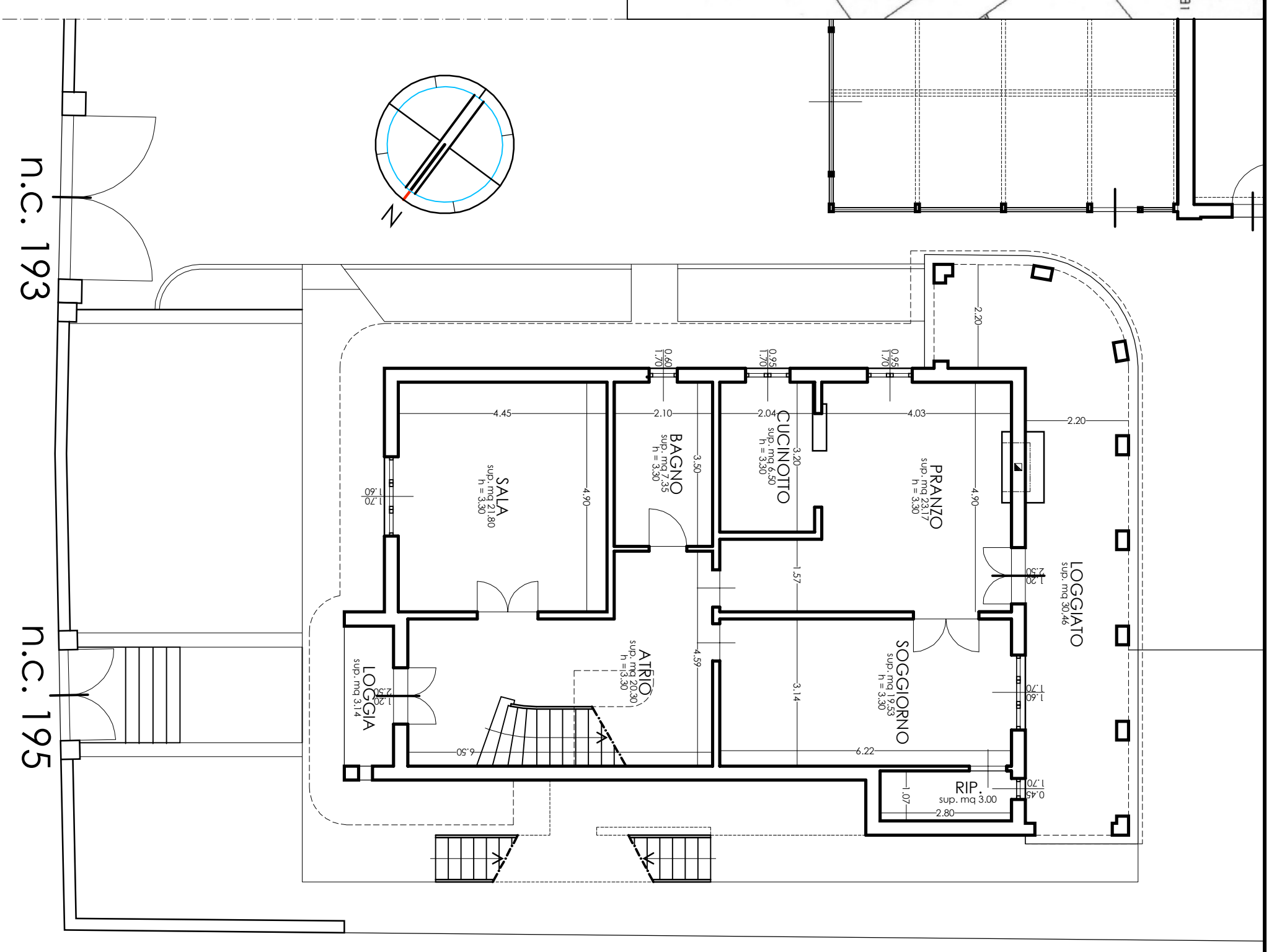
Estratto NCT F. 3 Carmignano - 1: 500



Via Pistoiese

n.c. 193

n.c. 195



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 372/2014 Tribunale di Prato
in Via Pistoiese nn°193 e 195, Carmignano, loc. Seano (F. 3 Part.lle 266,451, 700, 702)

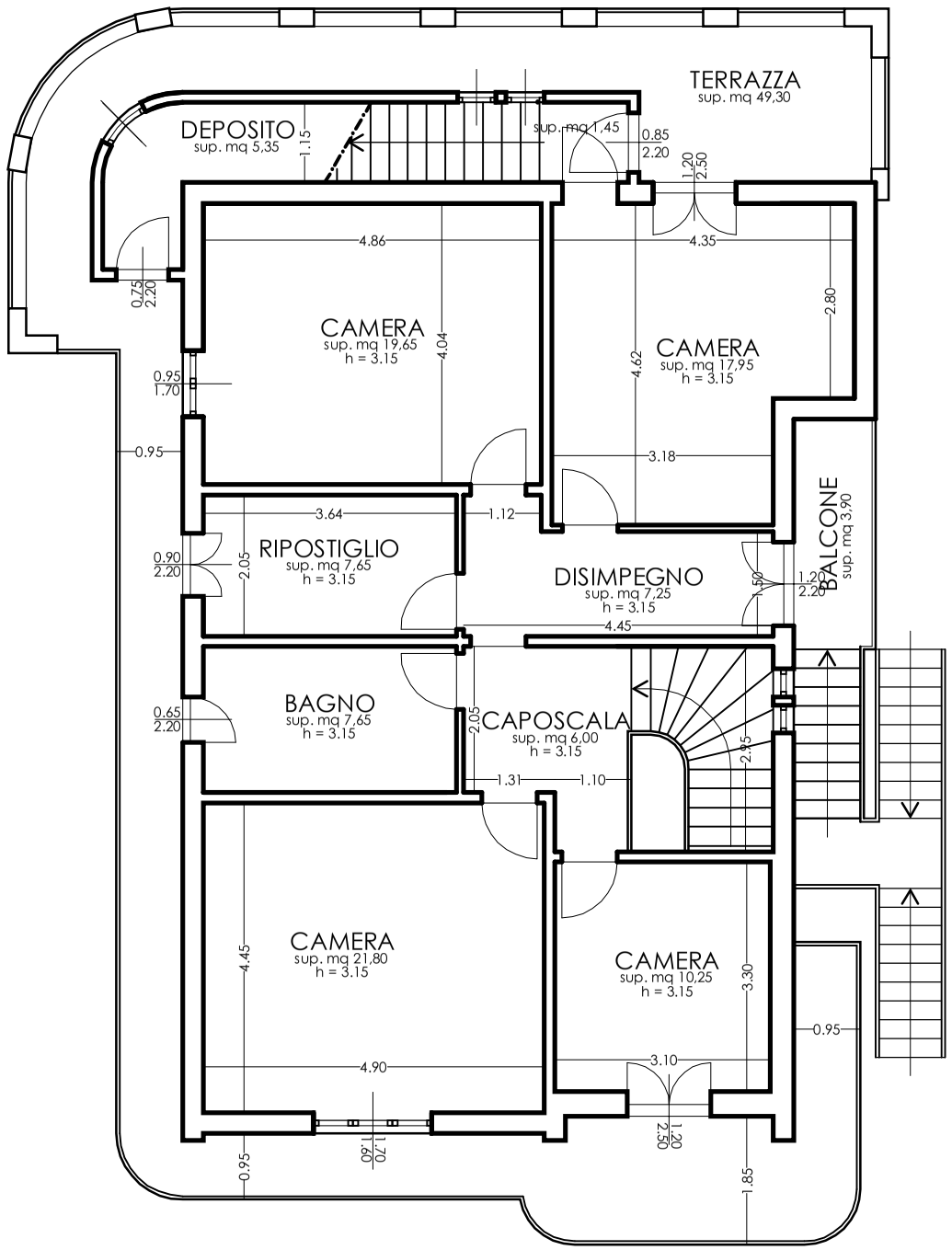
tavola
3

Consulente tecnico e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

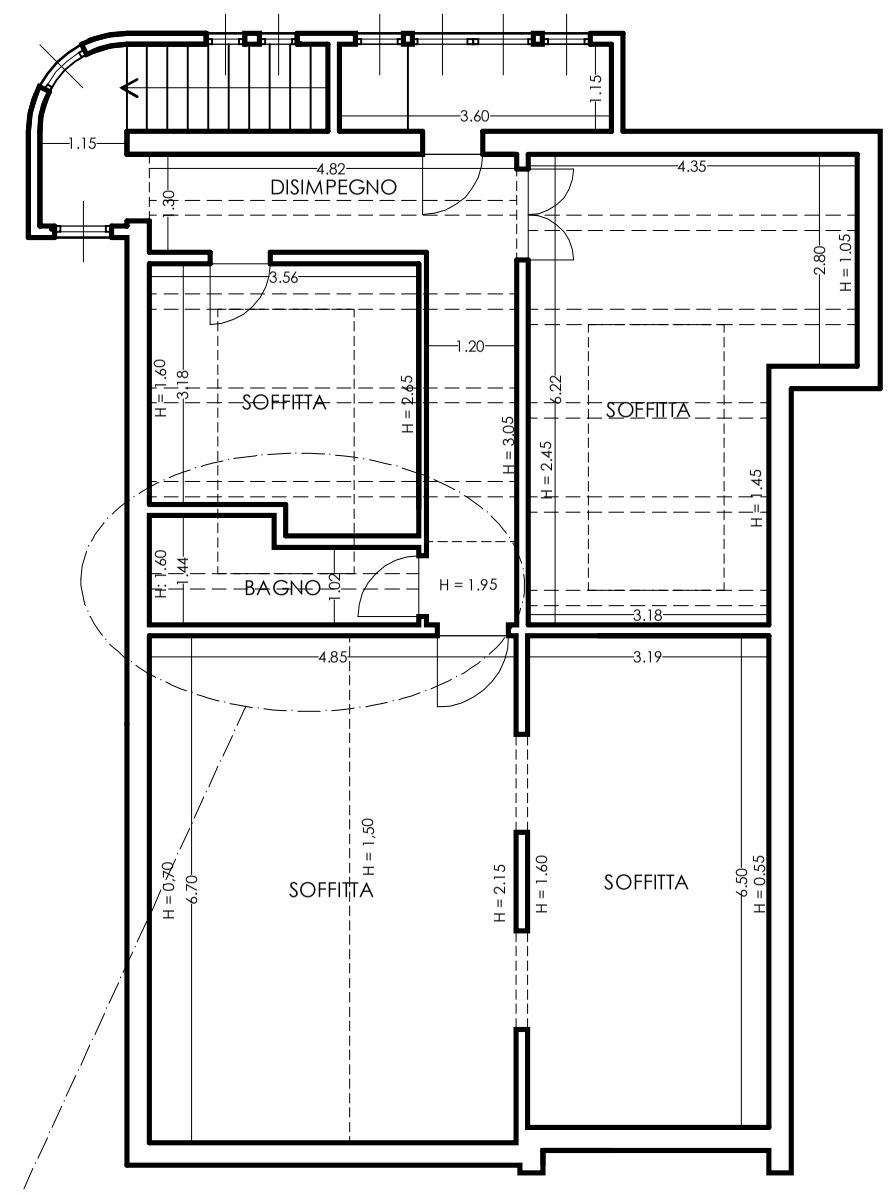
Unità Imm.re F. 3 Part. 266: Piante in scala 1:100 - stato rilevato P.T.

ORDINE ARCHITETTI RODOLFO TOGNOCCHI 67 PRATO

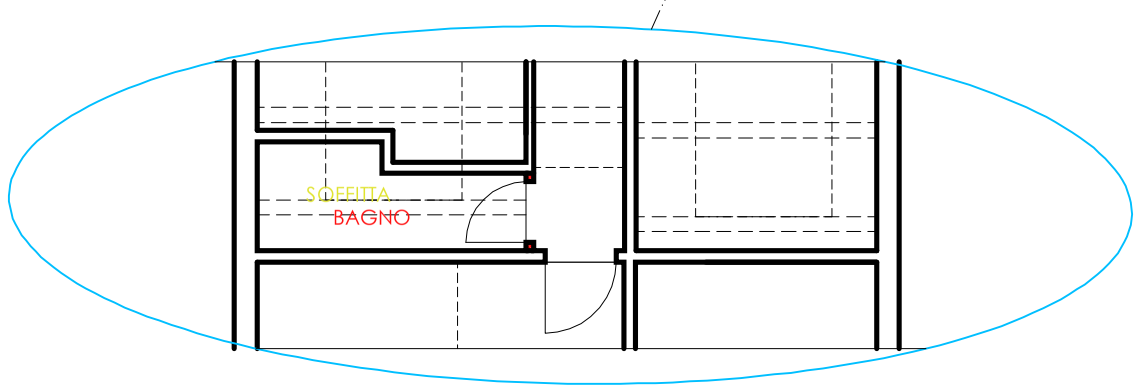
agg. 16/06/2016



Piano 1° - Rilievo stato di fatto



Piano 2° - Rilievo stato di fatto



Piano 2° - Sovrapposizione stato di fatto/stato legittimo

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 372/2014 Tribunale di Prato
in Via Pistoiese nn°193 e 195, Carmignano, loc. Seano (F. 3 Part.le 266,451, 700, 702)

Consulente tecnico e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Unità Imm.re F. 3 Part. 266: Piante in scala 1:100 - stato rilevato P.1 P.2 e sovrapposto

tavola 4

agg. 16/06/2016

Foto n.1

Foto n.2

Foto n.3

Foto n.4

Foto n.5

Foto n.6

Foto n.7

Foto n.8

Foto n.9

Foto n.10

Foto n.11

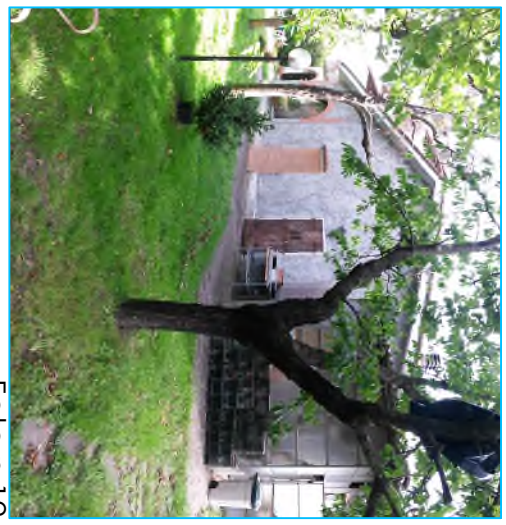
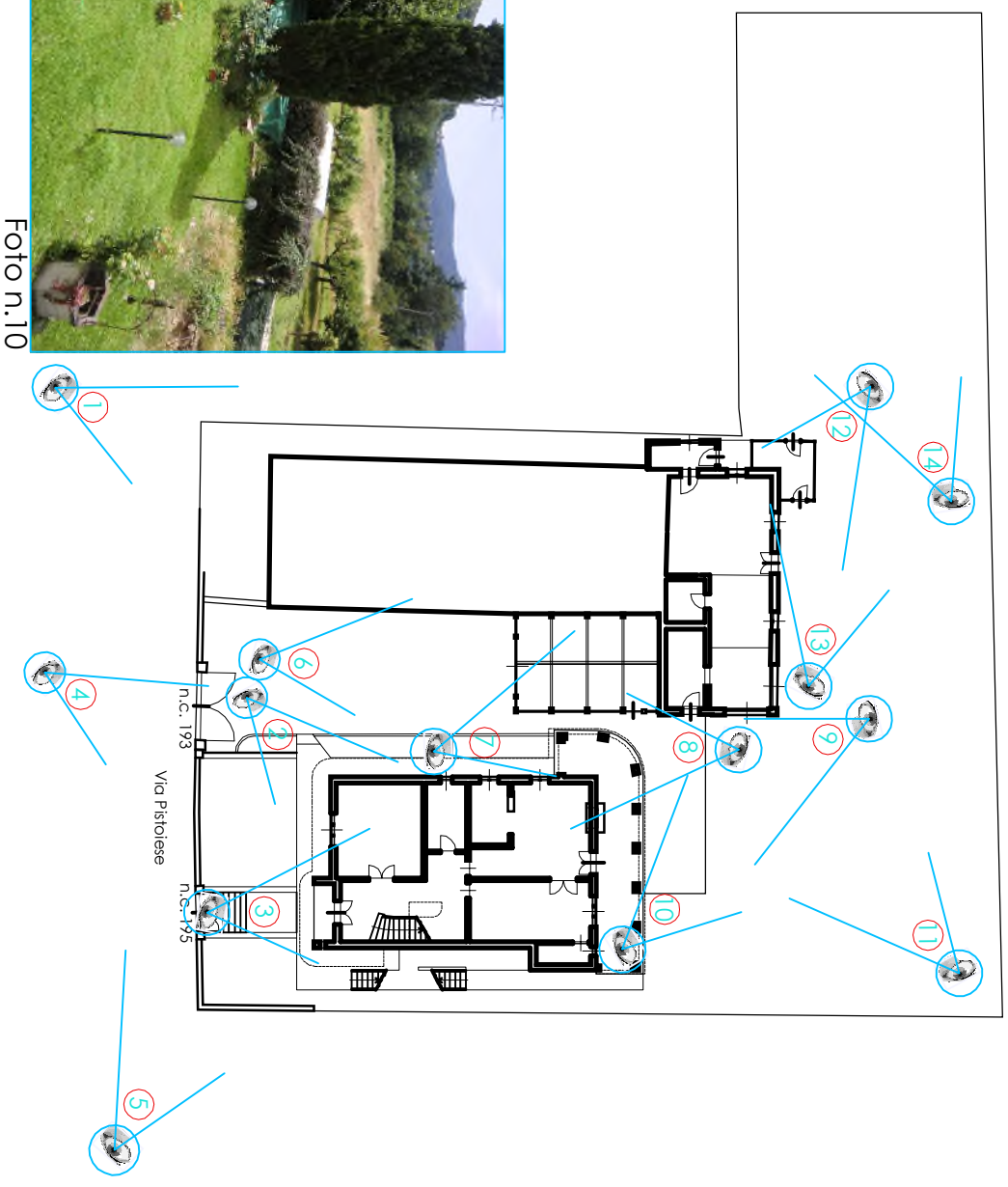


Foto n.12

Foto n.13

Foto n.14



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 372/2014 Tribunale di Prato
in Via Pistoiese nn°193 e 195, Carmignano, loc. Seano (F. 3 Part.le 266,451, 700, 702)

Foto - Tavola

1

Consulente tecnico e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Documentazione fotografica: gli esterni

ORDINE ARCHITETTI RODOLFO TOGNOCCHI 67 PRATO

agg. 16/06/2016

Foto n.1

Foto n.2

Foto n.3

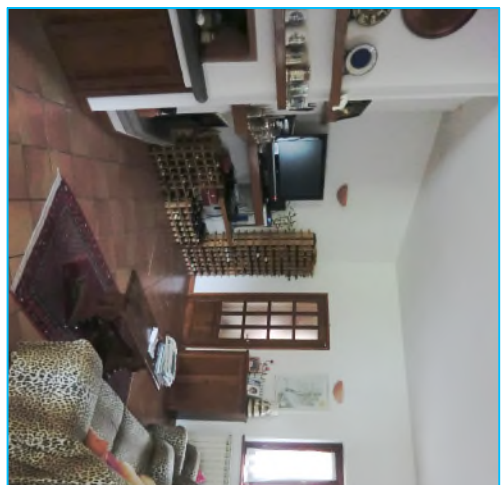


Foto n.4

Foto n.5

Foto n.6

Foto n.7

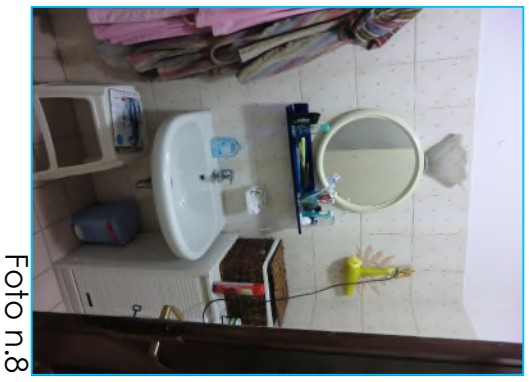
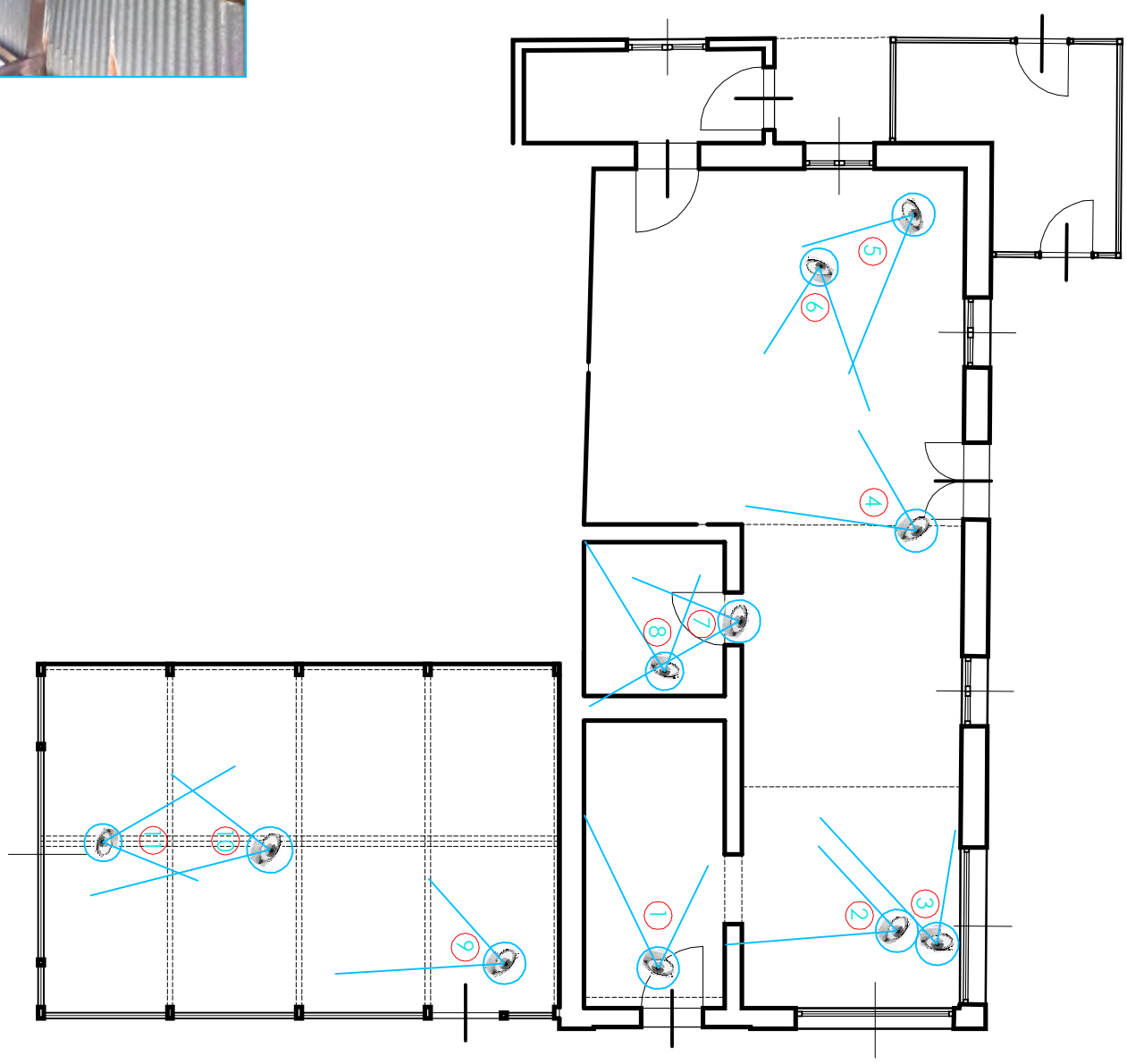


Foto n.8

Foto n.9

Foto n.10

Foto n.11



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 372/2014 Tribunale di Prato
in Via Pistoiese nn°193 e 195, Carmignano, loc. Seano (F. 3 Part.lle 266,451, 700, 702)

Consulente tecnico e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Documentazione fotografica: Annessi Part 451 S 500 Part 700 S 3 - Interni

Foto - Tavola

2

agg. 16/06/2016

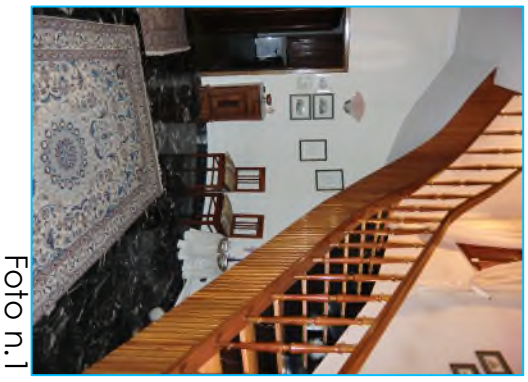


Foto n.1

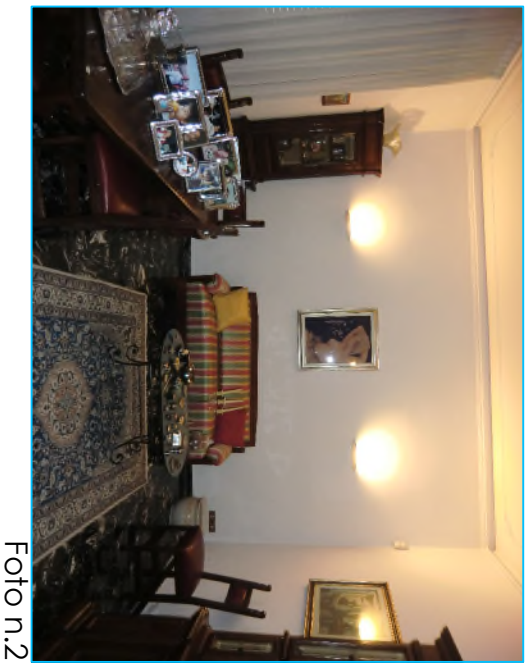


Foto n.2

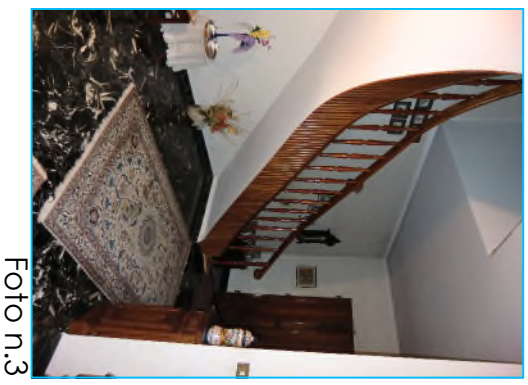


Foto n.3

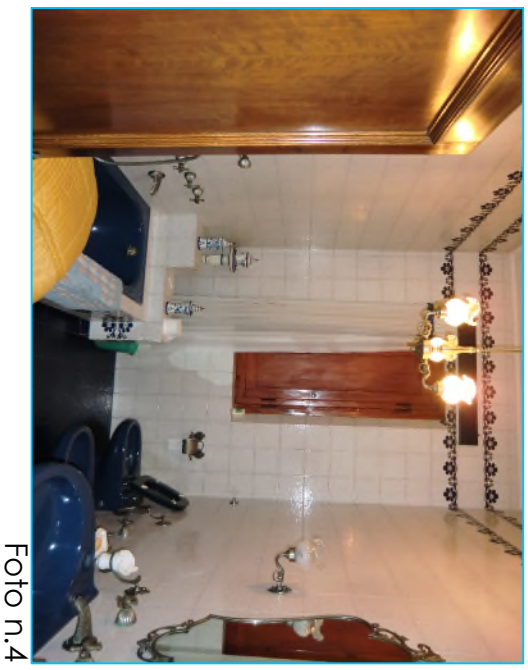


Foto n.4

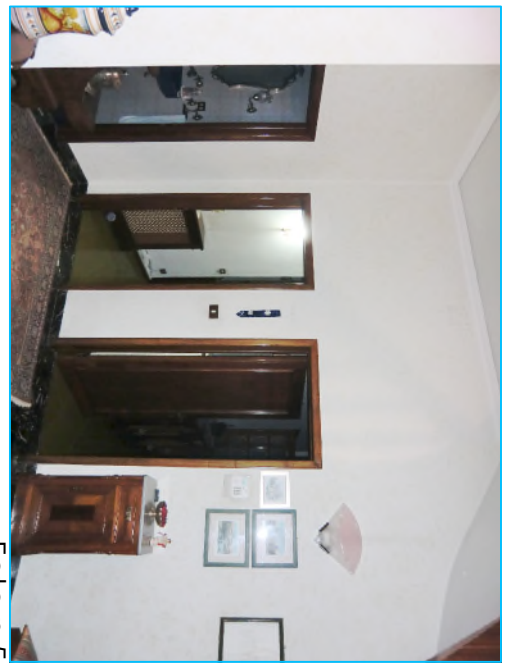


Foto n.5

Foto n.6

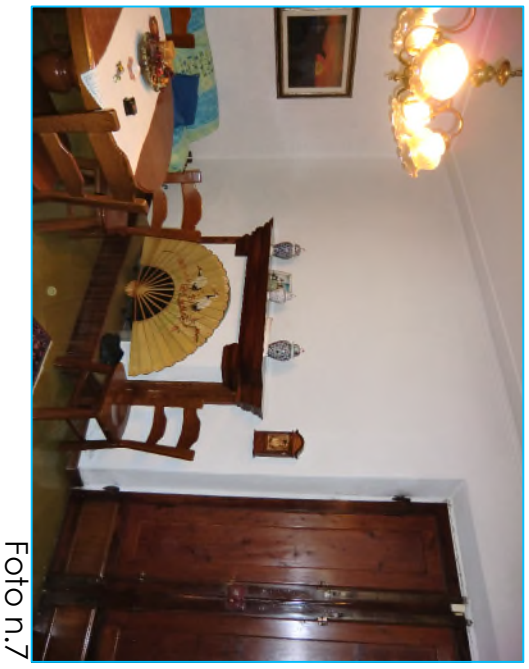


Foto n.7

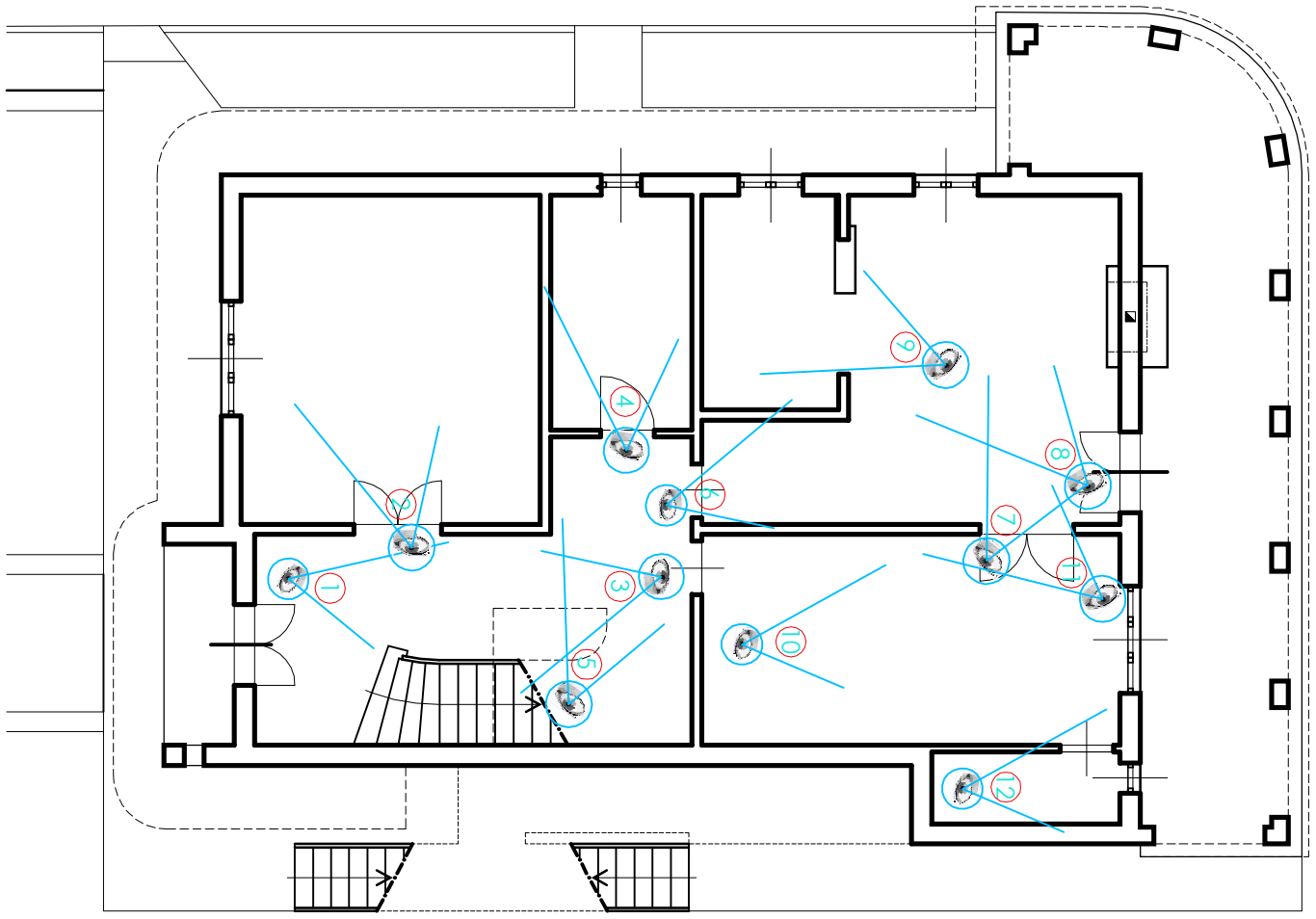
Foto n.8

Foto n.9

Foto n.10

Foto n.11

Foto n.12



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 372/2014 Tribunale di Prato
in Via Pistoiese nn°193 e 195, Carmignano, loc. Seano (F. 3 Part.le 266,451, 700, 702)

Foto - Tavola

3

Consulente tecnico e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Documentazione fotografica: Villino Part 266 - Interni piano terra

ORDINE ARCHITETTI RODOLFO TOGNOCCHI 67 PRATO

agg. 16/06/2016

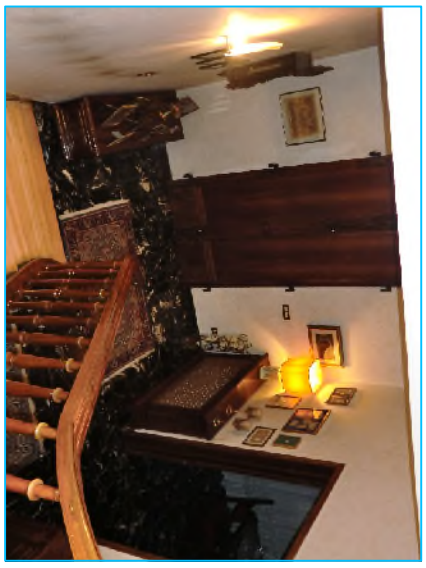


Foto n.1

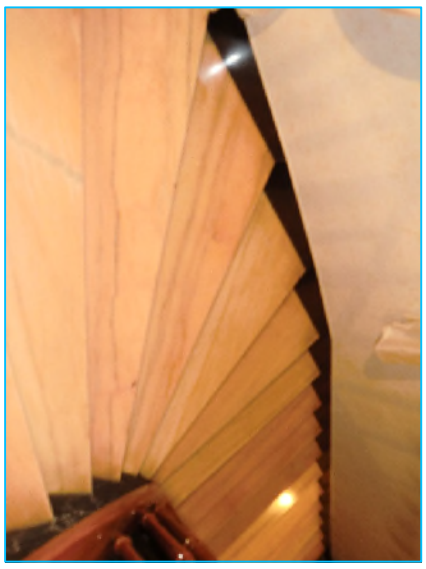


Foto n.2

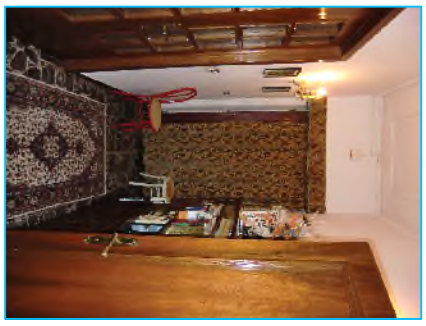


Foto n.3

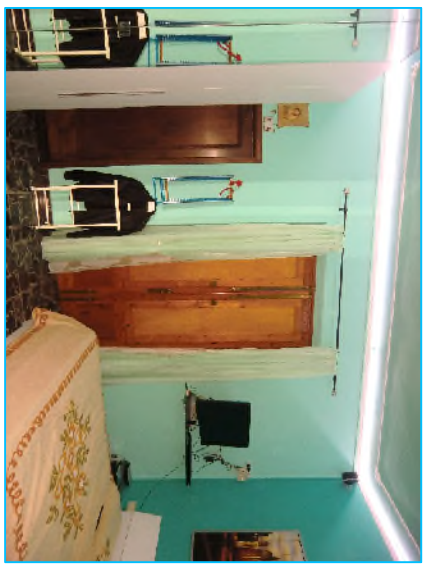


Foto n.4

Foto n.5

Foto n.6

Foto n.7

Foto n.8

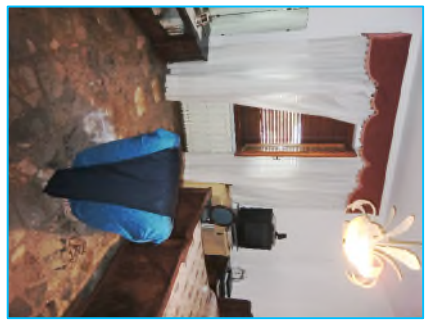


Foto n.9

Foto n.10

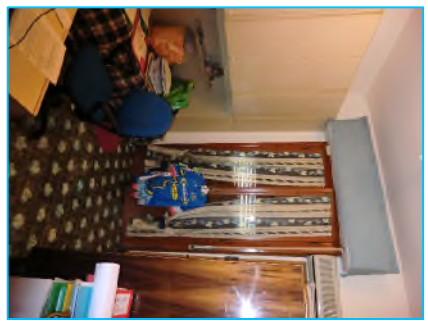


Foto n.11

Foto n.12

Foto n.13

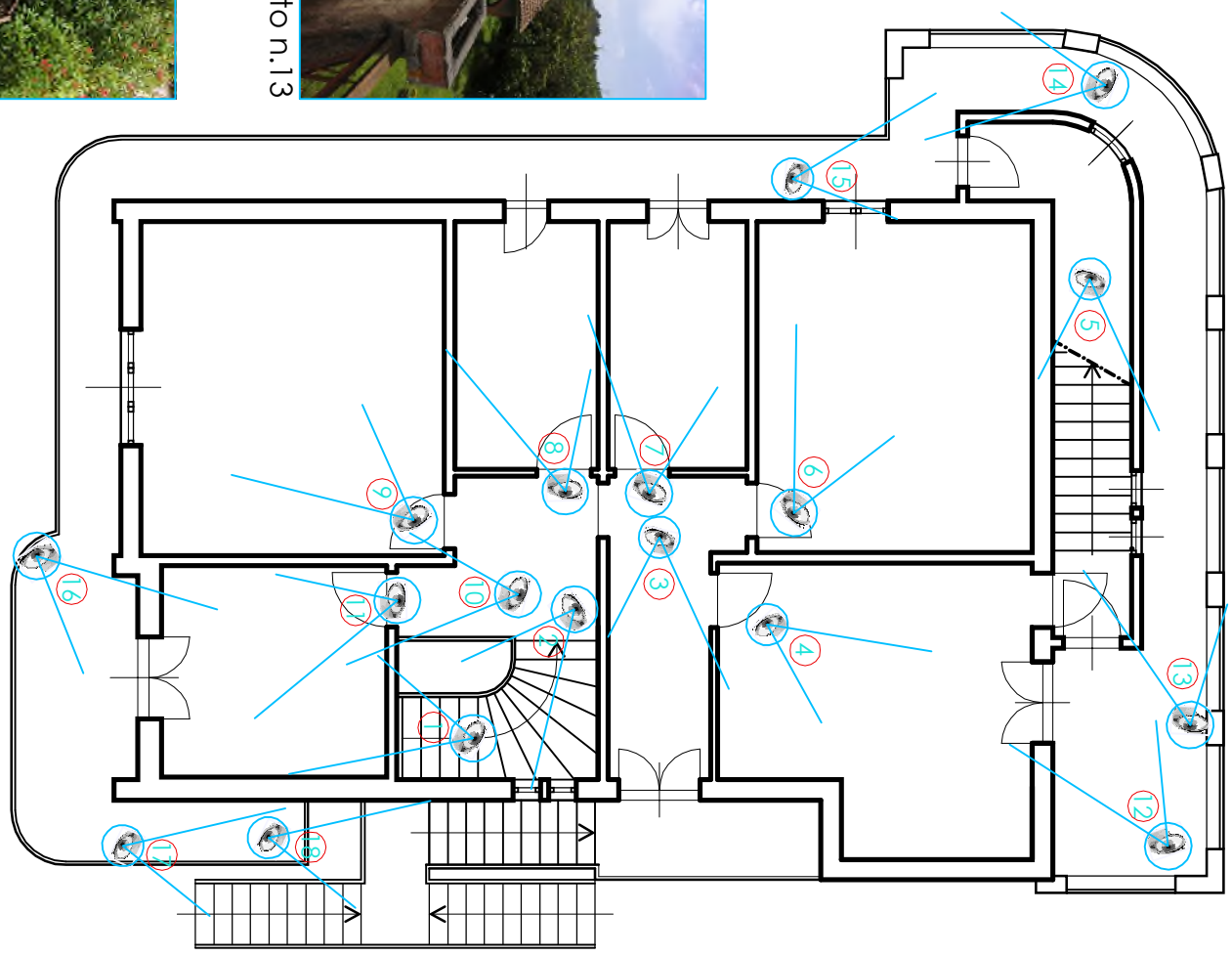
Foto n.14

Foto n.15

Foto n.16

Foto n.17

Foto n.18



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 372/2014 Tribunale di Prato
in Via Pistoiese nn°193 e 195, Carmignano, loc. Seano (F. 3 Part.le 266,451, 700, 702)

Foto - Tavola

4

Consulente tecnico e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Documentazione fotografica: Villino Part 266 - Interni piano primo

agg. 16/06/2016

ORDINE ARCHITETTI RODOLFO TOGNOCCHI 67 PRATO

Foto n.1

Foto n.6

Foto n.9

Foto n.13

Foto n.2

Foto n.7

Foto n.10

Foto n.14

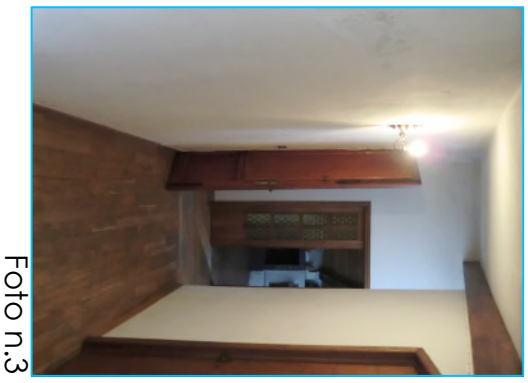


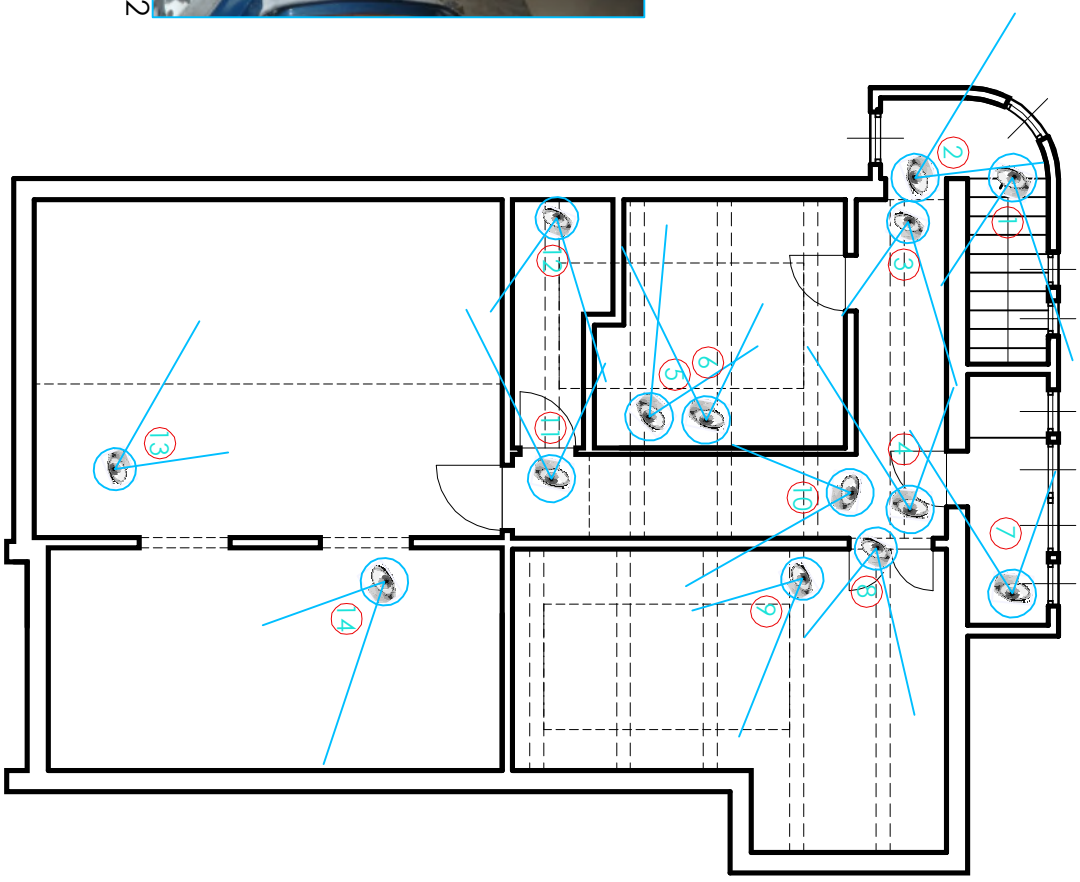
Foto n.3

Foto n.8

Foto n.11

Foto n.12

Foto n.4



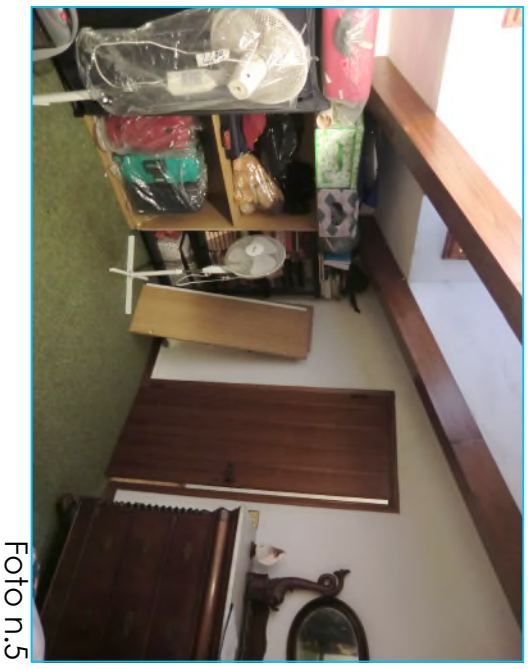


Foto n.5

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 372/2014 Tribunale di Prato
in Via Pistoiese nn°193 e 195, Carmignano, loc. Seano (F. 3 Part.le 266,451, 700, 702)

Foto - Tavola
5

Consulente tecnico e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Documentazione fotografica: Villino Part 266 - Interni piano secondo sottotetto

agg. 16/06/2016

ORDINE ARCHITETTI RODOLFO TOGNOCCHI 67 PRATO