

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 238/2016 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

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

- Prato 27 marzo 2018 -

- ultima revisione 12 maggio 2018 -

TRIBUNALE DI PRATO

- ♦ Esecuzione immobiliare promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., con sede in Siena, Piazza Salimbeni nc 3 (avv. dr. Pierluigi Baldacci)
- ♦ Registro delle Esecuzioni Immobiliari n. 238/2016
- ♦ Giudice: dr.ssa Maria Iannone
- ♦ C.T.U.: arch. dr. Rodolfo Tognocchi
- ♦ Nomina del CTU e accettazione: 29 settembre 2017

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, Complesso Edilcoop Via G.Paolini n. 6/7, nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo in oggetto dal sig. Giudice Dr.ssa Maria Iannone, in data 28 settembre 2017 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 dell'immobile (estratto di mappa, visura e planimetrie dell'unità immobiliare), oltre a reperire copia dell'atto di provenienza ultra-ventennale.

Ho provveduto all'ispezione del materiale documentale inerente la legittimità urbanistico-edilizia, prendendo visione presso l'Archivio Generale e l'Ufficio Tecnico del Comuni di Prato 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 31 ottobre 2017 indirizzata all'esecutata e rimessa per conoscenza via PEC al legale della parte creditrice, nel confermare l'avvenuto inizio delle operazioni peritali ho stabilito l'accesso all'immobile materia del procedimento per il giorno di giovedì 23 novembre alle ore 9.30 e seguenti.** A evitare le difficoltà connesse con la consegna della corrispondenza raccomandata a.r., uguali comunicazioni sono state inviate per posta ordinaria.

L'accesso è stato eseguito nella data ed ora previste, risultanti al verbali redatto di concerto con il Custode.

Nel corso della visita, condotta in assenza dell'interessata non costituitasi sul luogo, ho raccolto la documentazione fotografica opportuna ed ho eseguito il rilievo sia metrico che tecnico-qualitativo dello stabile e dell'unità immobiliare. I risultati metrici del rilievo sono rappresentati graficamente nelle tavole allegate alla relazione insieme all'appropriata documentazione fotografica. **Il sopralluogo non ha interessato i locali accessori al piano terra**, inaccessibili per essere chiusa la serratura della porta verso il vano scale. Stante la ridotta consistenza degli stessi e la loro presumibile condizione di abbandono si è deciso di poter soprassedere all'accesso.

Dal rilievo relativo al piano primo ho accertato l'esistenza di difformità dell'unità immobiliare nei rispetti dei titoli abilitativi edilizi, mentre le risultanze estimative catastali sono risultate conformi all'attuale stato di fatto (con le precisazioni di cui più oltre) nelle geometrie e qualificazioni

reddituali ma non negli usi.

Ho riscontrato l'inesistenza di gestione condominiale del complesso.

Riscontrati l'apparente assenza di occupanti dell'immobile (materia di sequestro preventivo in via d'urgenza ex art 321 C.P.P. in data 26 marzo 2015 da parte dal Corpo di Polizia Municipale del Comune di Prato, R.G. Notizie di reato n. 2222/2015; su istanza del PM successivamente convalidato e decretato dal GIP dr.ssa Isidori del Tribunale di Prato con provvedimento R.G. G.I.P. n. 1854/2015, emanato e depositato in data 3 aprile 2015) e conseguentemente desunto il possesso dell'immobile da parte dell'Amministrazione Giudiziaria Penale, ho ritenuto superfluo eseguire ulteriori accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Registro circa la ricorrenza di contratti di locazione registrati.

Avendo acquisita piena cognizione degli ulteriori elementi di natura sia tecnica che giuridico-amministrativa che connotano lo stato di fatto e di diritto dell'immobile materia del procedimento esecutivo e condotto una specifica indagine di mercato volta alla stima di valore del cespite, ho proceduto infine alla redazione della presente relazione che, trasmessa in bozza al procedente ed all'esecutato senza che siano pervenute osservazioni, provvedo perciò a depositare..

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

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

È OGGETTO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO

un singolo cespite immobiliare di piena e esclusiva proprietà della signora [omissis], nata a [omissis] ([omissis]) il 15 dicembre 1952 (C.F. [OMISSIS]) e al 19 ottobre 2017 residente in Prato, Via E. Bellandi 31:

1. **Appartamento** di 5 vani per civile abitazione in Prato, Via Garigliano nc 12/A, int. 1, piano 1°, e locali ripostiglio e autoclave annessi al piano terra, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 22 dalla p.lla 514 sub 3, cat A/3, cl. 3, vani 7,5, Superficie catastale totale mq 222, mq 219 al netto di aree scoperte, R.C. Euro 677,85.

È afferente l'unità indicata la comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato, costituite dall'atrio di accesso, vano scale e centrale termica al piano terra.

Giuste le certificazioni del notaio dr.ssa Giulia Messina Vitranò 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 e di un'ulteriore verifica presso la locale Conservatoria dei Registri Immobiliari.

L'atto di provenienza ultra-ventennale (rogante notaio Bettini in Prato) è acquisito in copia alla procedura come allegato della presente relazione.

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

IL FABBRICATO CHE COMPRENDE L'UNITÀ IMMOBILIARE PRIMA IDENTIFICATA è stato edi-

ficato in forza di Licenza Edilizia PG n. 10824 del 20.06.1958 rilasciata dal Comune di Prato in data 13.09.1958 e successive:

1. Licenza Edilizia per variante in corso opera PG n. 3647 del 8.02.1962 (Pratica n. 126/1962) rilasciata in data 11.06.1962;
2. Concessione Edilizia in sanatoria PG n. 60772 del 31.07.1986 (Pratica condono n. 22265/1986) rilasciata in data 23.04.1997.

Non risulta deposito di progetto delle opere strutturali. Non risulta agli atti la presentazione di progetto delle coibentazione ex L. 373/1977 né ex L. 10/1991.

In sede di sopralluogo **ho accertato la difformità sostanziale della porzione destinata a veranda dell' abitazione a primo piano nei rispetti dell' ultimo titolo edilizio rilasciato, essendo comunque invariata la sagoma d'insieme del fabbricato.**

La difformità riscontrata, rappresentata alla competente tavola grafica della documentazione attinente il complesso, consiste nella suddivisione dell' ambiente in numerosi locali in apparenza destinati a cubicoli di natura precaria, realizzati con paramenti in cartongesso, come meglio documentato fotograficamente.

Agli atti del Comune di Prato risulta la certificazione di abitabilità (PG 15599 del 16 luglio 1962, pratica ABAG 15599/1962), che peraltro si riferisce ad una conformazione dell' immobile profondamente diversa dall' attuale e quindi da ritenersi non più efficace. **Dovrà pertanto procedersi a nuova segnalazione certificata di agibilità ex art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Il costo per l' ottenimento della certificazione, una volta provveduto al ripristino delle condizioni di salubrità e conformità edilizia, **è stimabile in € 4.000,-** ovviamente al netto dei costi amministrativi e tecnici del ripristino (separatamente valutati in sede di stima del valore di mercato dell' immobile).

Il complesso ricade in area classificata dal Piano Regolatore Generale del Comune come zona omogenea B, Sistema territoriale 5 "I borghi" - Sub-Sistema: (RU) R5 "La residenza nelle aree della mixité" - Unità minima d'intervento 5-4.

È in ambito connotato da:

- "Pericolosità geomorfologica bassa (G.1)", nel quale non sono richieste particolari condizioni di fattibilità degli interventi edilizi ammessi;
- "Pericolosità sismica locale elevata (S.3)". Gli interventi potranno essere sottoposti a specifici approfondimenti di indagine geognostica in ragione della loro natura e comunque non dovranno determinare aggravamento dei processi geomorfologici presenti nell' area;
- "Pericolosità idraulica bassa (I1) - Aree morfologicamente rilevate". In esso non sono richieste particolari condizioni di fattibilità degli interventi edilizi ammessi;
- "Vulnerabilità delle acque sotterranee alta", condizione che subordina interventi di espansione o ristrutturazione con incremento dei carichi urbanistici alla verifica delle condizioni del sistema di smaltimento idraulico urbano.

In termini sostanziali **per gli edifici esistenti sono ammesse opere fino alla ristrutturazione edilizia"ri"**, con la definizione precisata dall' art. 23 delle N.T.A. che ammette una diversa distribuzione interna dei fabbricati esistenti, significative modifiche al sistema strutturale ed ai collega-

menti verticali, modifiche alle partiture di facciata, demolizione totale con fedele ricostruzione, ampliamenti nei limiti di cui al successivo art. 24. **È consentito il frazionamento degli edifici residenziali purché le unità immobiliari risultanti non abbiano superficie utile inferiore a 30 mq** (art. 7.1.2.1 Regolamento Edilizio Comunale). **Non sono ammesse nuove costruzioni. Sono ammesse destinazioni a residenza ed eventualmente l'introduzione di attività terziarie ed analoghe compatibili fino ad un massimo del 50% del volume complessivo dello stabile nel quale si colloca l'unità** (artt. 75 e 76 N.T.A.).

Sanabilità degli abusi ex art. 36 DPR 6 giugno 2001, n. 380

La difformità sostanziale riscontrata non risulta sanabile con conservazione della conformazione materiale e geometrica dello stato di fatto, potendosi ripristinare la legittimità edilizia solo con il ripristino della situazione alla concessione edilizia PG n. 60772 del 31.07.1986 (Pratica condono n. 22265/1986) rilasciata in data 23.04.1997.

Considerate le pessime condizioni manutentive dell'appartamento e la natura dei manufatti da demolire, ritengo non abbia senso stimare il costo della rimessa in pristino separatamente da quello dei costi di risanamento dell'insieme. Questo argomento verrà quindi trattato in sede di stima del valore di mercato. **Trattandosi di rimessa in pristino non devono applicarsi sanzioni.**

Nell'insieme i costi per la regolarizzazione amministrativa, ai fini della vendibilità, del complesso saranno perciò quelli indicati nei capitoli di stima del valore.

3.0 - FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Ritengo appropriata la formazione di un unico lotto di vendita, per lo stretto legame funzionale che lega l'appartamento ai due locali al piano terra, privi peraltro di possibile autonoma redditività. L'appartamento, per parte sua, non risulta agevolmente divisibile in due o più unità indipendenti.

Ciò conduce a identificare il lotto come segue:

LOTTO UNICO: Appartamento di civile abitazione posto al primo piano di edificio condominiale su tre piani fuori terra oltre sottotetto in Comune di Prato (PO), Via Garigliano n.c. 12/A.

L'appartamento è composto: da cucina abitabile, ripostiglio, ampio atrio d'ingresso, tre vani d'abitazione e un quarto vano di dimensioni inferiori allo standard minimo di 9 mq. Sul retro ampia terrazza interamente coperta, sul fronte strada terrazza di scarso oggetto.

Al piano terreno l'appartamento è corredato da due locali intercomunicanti con accesso dall'atrio condominiale, privi di requisiti per l'abitabilità.

La finitura interna ed esterna dell'alloggio è modesta, in pessime condizioni manutentive.

4.0 DESCRIZIONE DI DETTAGLIO DELL'UNITÀ

Per gli aspetti geometrici, formali e di finitura rinvio alla scheda di sintesi, agli e-

laborati grafici ed alla documentazione fotografica.

Nei rapporti con l'intorno, la ridotta presenza di attività non residenziali comunque di natura commerciale o di artigianato di servizio e l'assenza di traffico di attraversamento determina una condizione di bassa rumorosità di tutti gli ambienti.

L'ABITAZIONE gode di esposizione su due lati contrapposti, a sud-est e nord-ovest, in ambiente a elevata densità edilizia privo di amenità di veduta.

La struttura dell'edificio nel quale si colloca l'appartamento è realizzata in muratura di laterizio (paramenti esterni a 2 teste, interni a 1 testa), solai in latero-cemento, scale e leghe ai piani in cls. armato. Data l'epoca di costruzione (1958-1962) e la tecnologia adottata è da escludersi il deposito dei calcoli di verifica delle strutture, come il collaudo strutturale. A sommaria ispezione non appaiono condizioni di ammaloramento strutturale, dovendosi comunque ritenere un grado significativo di vulnerabilità sismica.

L'immobile era dotata di impianto di riscaldamento, non più operabile già al momento dell'acquisto da parte dell'esecutata nel 2004, e ACS con generatore elettrico ad accumulo, non funzionante.

L'impianto idraulico appare anch'esso in stato di grave degrado funzionale ed igienico.

L'impianto elettrico è di concezione e realizzazione non recente e dichiarato non rispondente a norma già nel contratto di compravendita del 2004. Non risultano apparenti, né sono stati denunciati in sede amministrativa, interventi di adeguamento e/o ripristino. Assente l'impianto citofonico, in stato di abbandono quelli segnale tv e telefonico.

Lo stato manutentivo complessivo dell'appartamento è definibile come “pessimo”, con necessità di interventi di integrale ripristino di pavimentazione, intonaci, tinteggiature, serramenti interni ed esterni e componenti impiantistiche. Sono auspicabili interventi di consolidamento antisismico.

SUPERFICI DEL COMPLESSO OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Rinviano 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 93,00	mq 110,15	0	mq 110,15
Balcone e veranda ¹	mq 10,50	mq 110,00	87%	mq 14,00
Vani tecnici P.T.	mq 16,95	mq 20,35	20%	mq 4,05
Totale dell'unità		mq 240,50		mq 128,20

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Le analisi relative sono state da me condotte sulla scorta di quanto rilevato in sede di sopralluogo.

¹ stante natura ed estensione della copertura della veranda, ai fini estimativi si è ritenuto di dover assimilare la veranda a terrazza, con applicazione del conseguente rapporto mercantile

Dalle elaborazioni svolte risulta una povera qualità energetica dell' abitazione, che la colloca nella classe energetica G.

CONFINI

Del complesso: via Garigliano, immobili al F. 22 particelle: 110, 225, 782, 972, 226 del NCT del Comune di Prato.

Dell' appartamento: parti condominiali, subalterni al piano terra e piano secondo dell' immobile.

CATASTO

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 22, particella 514, subalterno 3, cat A/3, cl. 3, vani 7,5, Superficie catastale totale mq 222, mq 219 al netto di aree scoperte, Rendita Euro 677,85

N.B.: lo stato attuale della veranda dell'abitazione differisce da quanto rappresentato a Catasto per i motivi esposti discutendo della conformità ai titoli edilizi.

Non si è tuttavia ritenuto ragionevole procedere all'aggiornamento delle planimetrie secondo quanto rilevato, per i seguenti motivi: queste difformità non interdicono la vendita forzata; la configurazione attuale degli ambienti non è sanabile se non riconducendoli alla configurazione rappresentata nelle planimetrie. La procedura verrebbe quindi gravata di un costo ingiustificato, dovendo l'acquirente procedere successivamente ad un nuovo aggiornamento degli atti in tutto conforme a quella presente, salva la decisione di produrre con gli interventi riabilitativi una diversa organizzazione distributiva.

CONDOMINIO

Non esiste traccia di gestione condominiale professionale.

Non risulta attribuzione di formali millesimi di proprietà generale.

Non è stato possibile appurare l' **ammontare delle spese ordinarie di gestione e di manutenzione.**

NON SI RISCONTRA EVIDENZA DI SEGNI DI DISSESTO STRUTTURALE NÉ DELL'ESISTENZA DI RIFIUTI TOSSICI O NOCIVI CHE RICHIEDANO INTERVENTI DI BONIFICA.

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

Il complesso nel quale si situa l'appartamento non è incluso in ambiti soggetti a vincoli di inedificabilità assoluta né è assoggettato 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.

Non risultano pendenze attinenti la gestione condominiale.

Richiamata la vigenza di provvedimento di sequestro preventivo penale, non risulta che l'immobile sia gravato da vincoli locativi.

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

Si rinvia al contenuto della certificazione notarile già menzionata, salvo correzione di errori materiali negli estremi di trascrizione o iscrizione:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria n. 7524 R.P. 3/6/2004 contro [omissis]** a garanzia di mutuo concesso con atto notarile pubblico del 26/5/2004 a favore di Banca Toscana S.p.A. per € 516.000,00 di cui € 258.000,00 in linea capitale. **Gravante per la piena proprietà della sig.ra [omissis];**
- **Iscrizione di ipoteca legale n. 2559 R.P. 15/11/2010 contro [omissis]** a favore di Equitalia Cerit S.P.A. per € 2.416.686,00 di cui € 1.208.343,27 in linea capitale. **Gravante per la piena proprietà della sig.ra [omissis];**
- **Trascrizione n. 2077 R.P. del 13/4/2015 di ordinanza di sequestro preventivo penale ex art. 321 C.P.P. Tribunale di Prato in data 3/4/2015 rep. 2222/2015 contro [omissis]** e altro soggetto. **Gravante per l'intero oltre altri immobili non materia dell'esecuzione;**
- **Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 8778 R. P. 13/12/2016 contro [omissis]** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. **Gravante per la piena proprietà della sig.ra [omissis].**

Il contenuto della certificazione è confermato anche per il periodo successivo al 29 dicembre 2016 e fino al 29 marzo 2018.

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

Non 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

L'immobile, stante il sequestro giudiziario penale, è privo di occupanti legittimi. Non ne risultano di illegittimi.

Il possesso è invece attribuito all'Amministrazione Giudiziaria Penale. Per la vendita è **perciò necessario proporre istanza di dissequestro al Giudice del dibattimento** (prossima udienza 27 settembre 2018, fascicolo n. 2643/2016).

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 mercato (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 dalla 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 knowledgeably, 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 in un comparto urbano sorto fra gli assi viari delle Vie Montalese e Cigliani che dal centro urbano di Prato si dipartono con direzione nord-ovest verso la cittadina di Montemurlo.

L'edificazione periferica, a partire dal nucleo storico, è iniziata negli anni '50 del secolo scorso per proseguire in saturazione nel successivo ventennio.

Il tessuto urbano aggiunto ha natura mista residenziale-produttiva con una tessitura prevalente di stabili comunque di altezza contenuta ma con rapporti di copertura elevati dislocati in schiere serrate in aderenza lungo la viabilità primaria e secondaria, con frammistione fra usi residenziali e produttivi, ridotta presenza di terziario commerciale, assenza di terziario direzionale.

Gli alloggi sono connotati dall'inserimento in fabbricati condominiali di dimensioni contenute, di modesta qualità edilizia.

Il settore urbano è relativamente povero di servizi, pur godendo di una discreta accessibilità alle principali vie di comunicazione e di accettabili servizi pubblici di trasporto urbano. I servizi scolastici di base sono prossimi (nel raggio di 500-600 metri) mentre più scomodi sono quelli di livello superiore.

Dal punto di vista socio-demografico l'ambito è connotato da una sostanziale stasi demografica, con progressivo invecchiamento della popolazione residente e processi di sostituzione della popolazione autoctona di nazionalità italiana con immigrati extra-comunitari. La capacità di reddito delle famiglie residenti è prevalentemente modesta, con riflessi su un tendenziale processo di degrado fisico del tessuto edilizio.

Lo stabile condominiale e l'unità immobiliare materia della valutazione

Rinviando a quanto già esposto in sede di descrizione del lotto, si richiama il fatto che lo stabile è dotato di tutti i servizi di rete, una conformazione interna ed esterna dell'edificio ed una qualità delle finiture di livello decisamente modesta, condizioni di manutenzione che richiedono un rinnovo pressoché integrale, consistenze ricorrenti per il tipo nella zona ma superiori allo standard medio di mercato.

HBU (*highest and best use*)

La relazione con il complesso condominiale, la conformazione dell'alloggio, la dinamica socio-economica della zona e la vigente normativa edilizia ed urbanistica non consentono di ipotizzare significative trasformazioni materiali o modifiche all'attuale destinazione residenziale

Individuazione sintetica del segmento di mercato

Lo stabile considerato nel suo insieme è qualificabile come unità residenziale di dimensioni

superiori all' ordinario, appartenente alla tipologia di abitazione in condominio di livello popolare, con costi di gestione contenuti, ubicata in zona periferica urbana poco servita, connotata da elevata densità edilizia e da una povera qualità dell' edificio. L' Agenzia delle Entrate lo colloca come detto nella zona censuaria periferica (Zona D1 - 5 OMI). In termini strutturali le condizioni di trattazione di questo tipo di immobili sono riconducibili allo schema della **concorrenza monopolistica**..

6.3 - CONDIZIONI DI MERCATO

I connotati popolari della zona ed il processo in atto di sostituzione dei residenti di prima immigrazione negli anni '60-'70 del 1900 con altri di provenienza extracomunitaria più recente, la ridotta presenza di servizi privati di base e l'assenza di competizione da parte di destinazioni terziarie superiori, determinano prezzi fra i più contenuti del capoluogo con ancora accentuate tendenze deflazionistiche nonostante la rilevabile vivacità di transazioni. Sulla base dei dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate Territorio si calcola un decremento medio annuo dei prezzi del 4,73% nel biennio 2° semestre 2015 - 2° semestre 2017, inferiore a quello calcolabile per i soli ultimi due semestri, -6,67%. Questo andamento è ancora più accentuato per le fasce di prezzo (e quindi qualità) più basse, dove il decremento sale al 7,69%. Questo trend non appare destinato a mutare nel breve periodo.

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 0,10 per il giardino privato (da ridursi a 0,05 per le superfici eccedenti i 200 mq). 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 Garigliano, 12/A - 59100 Prato”**.

Avremo come **superfici convenzionali commerciali**:

✓ **per il lotto** (Prato - Foglio 22, Particella 514, subalterno 3): **mq 128,20**

La disponibilità di informazioni direttamente derivate da banche date istituzionali e esplorate da motori di ricerca evoluti consentono oggi di superare la metodica d'indagine tradizionale, fondata in gran parte su notizie di seconda mano circa data, consistenza e prezzi degli immobili compravenduti, derivati dalla memoria degli operatori di mercato senza altro discrimine di affidabilità che il giudizio del perito.

Ho quindi deciso di sfruttare queste nuove risorse e di fondare la presente valutazione su dati di mercato reali direttamente desunti da atti di compravendita opportunamente selezionati nell' ambito di riferimento, con datazione certa 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 consentono inoltre 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:

A - Notaio Regni 31/5/2017 Rep. 221440 Nota di Trascrizione 4129/2017;

B - Notaio Mattera 26/9/2017 Rep. 82787 Nota di Trascrizione 7259/2017;

C - Notaio Lops 04/08/2017 Rep. 359907 Nota di Trascrizione 6460/2017;

D - Notaio Monteroppi 15/11/2017 Rep. 2128 Nota di Trascrizione 8487/2017;

E - Notaio Niglio 28/02/2018 Rep. 1748 Nota di Trascrizione 1655/2018.

Le lettere da A a C che denotano i contratti sono corrispondenti a quelle degli immobili indicati come “COMPARABILI” nel modello di stima secondo MCA allegato 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 e Sistema di stima, sotto l'assunzione che i rapporti di mercato siano noti e rinviando ad una conclusiva ponderazione discrezionale la risoluzione di eventuali imprecisioni derivanti da caratteristiche non stimate.

Le peculiari condizioni di degrado dell'immobile non consentono una valutazione basata semplicemente sugli algoritmi di comparazione diretta, non avendo rintracciato transazioni che riguardassero immobili in condizioni manutentive analoghe, in sostanza inabitabili senza interventi di totale rinnovo.

Ho perciò proceduto con due successivi passaggi, applicando al valore dell'immobile considerato "scadente" ma abitabile una ulteriore detrazione pari al differenziale fra i costi di rinnovo assunti per la comparazione (€ 70.500, da € 390,00 * 128,22 + 20.500 per impiantistica) e quelli stimati parametrici in ragione di un intervento di integrale rinnovo (€ 95.500 inclusi oneri tecnici ed amministrativi).

6.4.1 - RISULTATI DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

SEGUONO LE SEGUENTI ESPRESSIONI DI VALORE, assolti i costi per conseguire la conformità amministrativa e quindi consentire la vendibilità²:

- ✓ **PER IL LOTTO (Prato - Foglio 22, Particella 514, subalterni 3 e 3) in condizioni scadenti ma tali da consentire l'abitabilità: EURO 98.000,-** con una accettabile divergenza assoluta del 10,20%; rapportato alla superficie c.c. di mq 128,20 risulta in un valore unitario di stima riferi-

² Si deve ovviamente assumere che i gli immobili compravenduti con gli atti menzionati siano in tutto conformi ai titoli edilizi originali o di sanatoria ovvero che i costi necessari alla sanatoria siano già stati assolti dai venditori

to alla superficie convenzionale commerciale pari a 764 €/mq;

- ✓ **PER IL LOTTO (Prato - Foglio 22, Particella 514, subalterni 3 e 3) in condizioni quali le effettive, tali da richiedere un intervento di integrale rinnovo:** €(98.000 - (95.500 - 70.500) = **Euro 73.000,-** pari a un valore unitario di stima riferito alla superficie convenzionale commerciale di 569 €/mq.

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

Richiamato quanto anticipato al capo 2.0 paragrafo sotto il titolo "Sanabilità degli abusi" **la valutazione "a integrale rinnovo" è assorbente degli oneri specifici di regolarizzazione urbanistica**.

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 una valutazione discrezionale basata sulla forbice di percentuali di deprezzamento rilevabili nella pratica estimativa e ritenute congrue dai Giudici delle Esecuzioni (10÷20%). In realtà in pregresso ho potuto constatare nelle attuali contingenze e contesto deprezzamenti anche superiori al 30%, tanto da orientarmi a considerare una forbice più ampia, **dal 10 al 30%**

Giudico applicabile nel caso in specie uno sconto del 20%, riferito al valore di mercato dedotti gli oneri di regolarizzazione edilizia. Avremo perciò:

- **per il Lotto** costituito dall' unità immobiliare al subalterno 3 della particella 514, foglio di mappa 22 del Comune di Prato, da € 73.000*0,20 **uno sconto ulteriore** di € 14.600 ÷ € **14.500,-**.

Ciò per una vendibilità al prezzo di € 58.500 ÷ Euro 59.000,00=.

Non risultando altri gravami di cui tener conto ad ulteriore deduzione dal valore di mercato, 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.** Tabella di stima;
- C.** Rilievo grafico e fotografico degli immobili interessati dall' esecuzione;

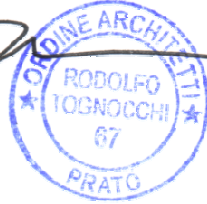
D. Scheda di sintesi della perizia.

Depositerò altresì con la presente relazione la seguente documentazione integrativa:

1. Copia dell'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile;
2. Verbale dell'accesso;
3. Copia dei titoli edilizi;
4. Copia di visure e planimetrie catastali;
5. Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità immobiliare.

Prato, 12 maggio 2018

Il Consulente tecnico d'ufficio
Arch. Rodolfo Tognocchi



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 238/2016 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Allegati

- Prato 12 maggio 2018 -

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 erranei, 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; dovrà altresì procedere alla verifica sull'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; in ogni altro caso, alla verifica, 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, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

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 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), in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione



o riscatto, nonché di 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;

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); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo 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, e precisando 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;

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 **trenta 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, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, 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), da versare su un CD da depositare all'udienza di autorizzazione alla vendita alla quale prenderà parte;

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, 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, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;



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 ovvero sia qualsiasi integrazione che si renderà necessaria.**

Prato, 13 settembre 2017

il giudice dell'esecuzione

dott.ssa Maria Iannone



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 238/2016 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Tabella di indagine e di stima

- Prato 12 maggio 2018 -

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)		VIA GARIGLIANO 12/A 59100 PRATO		CATASTO	F	PART.	SUB		
					22	514	3		
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		€ 75.000,00	€ 98.000,00	€ 120.000,00					
Sconto stimato in sede di vendita	0,00%	€ -	€ -	€ -					
Prezzo applicato alla stima		€ 75.000,00	€ 98.000,00	€ 120.000,00					
Data di formazione del prezzo		31-05-2017	26-07-2017	04-08-2017	data della stima				
mesi antecedenti		11	9	9	12-05-2018				
Zona		Periferica	Periferica	Periferica	Periferica				
Tipologia		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento				
Classe (1 Economica, 2 Media, 3 Alta)		1	1	1	1				
Livello di piano f.t.		2	2	1	2				
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)		50	35	27	45				
Impianto di climatizzazione (1 se presente, 0 se assente)		1	1	1	0				
anni interi di esercizio (stima)		30	23	16					
Impianto elettrico (1 se presente, 0 se assente)		1	1	1	0				
anni interi di esercizio (stima)		50	35	27					
Stato manutentivo (1 per scadente, 2 per ordinario, 3 per buono, 4 per ottimo)		1	3	2	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	80,10	80,10	78,70	78,70	101,60	101,60	110,15
Soppalchi e mansarde abitabili		0,75		-		-		-	-
Verande		0,60		-	-		-		-
Autorimessa		0,50		-	-	11,40	5,70		-
Stallo di parcheggio		0,35		-	-		-		-
Balcone (*)		0,25	14,90	3,73	9,50	2,38		110,00	14,00
Terrazza attico (**)		0,40		-		-		-	-
Soffitta/cantina(***)		0,20		-	-	47,80	8,39	20,35	4,07
Resede ext. privato		0,10		-		30,70	3,07		-
Superficie Comm.le Vendibile Totale			83,83		81,08		118,76		128,22
Sup. comm.le €/mq		€	894,67	€	1.208,69	€	1.010,45		
Prezzo minimo (a)		€	894,67						
Prezzo massimo (b)				€	1.208,69				
Rapporto (a)/(b)			0,7402						
Prezzo medio (c)		€	1.037,90						
Prezzo marginale (a)*(c)/(b)		€	768,25	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 GARIGLIANO 12/A 59100 PRATO		CATASTO	F	PART.	SUB
				22	514	3

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	-7,50%	per il segmento di mercato (elaborazione su dati OMI)		Saggio medio mensile di variazione dei prezzi		-0,63%
Immobile	A		B		C	
Prezzo storico	€	75.000,00	€	98.000,00	€	120.000,00
Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese	-€	473,00	-€	617,00	-€	756,00
mesi antecedenti		11		9		9
Variazione totale del prezzo alla data di stima	-€	5.203,00	-€	5.553,00	-€	6.804,00
Costo di costruzione di impianto di servizio igienico	€	7.000,00	Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%	€ 350,00
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e in ragione di numerosità e anzianità dei servizi	€	-	€	-	€	-
Costo di costruzione di impianto di climatizzazione	€	9.000,00	Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%	€ 450,00
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto di climatizzazione	€	-	€	-	-€	1.800,00
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	€	390,00	Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL			€ 240,00
Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq	€	135,00	Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL			€ 30,00
CONCLUSIONI DELLA STIMA						
Obiettivo ragguagliato a	A		B		C	
Valore non corretto		€ 75.000,00		€ 98.000,00		€ 120.000,00
	Delta		Delta		Delta	
Variazione su data stima	11	-€ 5.203,00	9	-€ 5.553,00	9	-€ 6.804,00
Sup. principale	30,05	€ 23.086,02	31,45	€ 24.161,58	8,55	€ 6.568,57
Soppalchi e mansarde abitabili	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Verande	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Autorimessa	-	€ -	-	€ -	- 5,70	-€ 4.379,05
Stallo di parcheggio	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Balcone	10,27	€ 7.889,96	11,62	€ 8.927,11	14,00	€ 10.755,55
Terrazza attico	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Soffitta/cantina	4,07	€ 3.126,79	4,07	€ 3.126,79	- 4,32	-€ 3.318,86
Resede ext. privato	-	€ -	-	€ -	- 3,07	-€ 2.358,54
Servizi igienici	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Climatizzazione	-1	€ -	-1	€ -	-1	-€ 1.800,00
Impianto elettrico	-1	€ -	-1	€ -	-1	€ -
Stato manutentivo		€ -		-€ 29.512,50		-€ 24.384,00
Ascensore	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Valore ragguagliato		€ 103.899,78		€ 99.149,97		€ 94.279,68
Divergenza % assoluta	10,20%					
Pesi ponderali		20,00%		40,00%		40,00%
Valore di stima (media ponderata) dell' Immobile Obiettivo				€	98.000,00	