

# **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 50/2015 R.G.E.I.**

## **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

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

**- Prato 16 dicembre 2016 -**

**- ultima revisione 20 gennaio 2017 -**

**PRIVACY**

Procedimento Tribunale di Prato RGEI n.		50/2015	Parti: BCC Area Pratese S.C. ed altri / [omissis]		Relazione	
COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.			Esec.	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.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		1.0	2-3
	1.1	Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)	X			
	1.2	Acquisire le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo	X	In allegato		
1.3	Acquisire i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)		Non necessario			
Capo 2)	2.0	Descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente				
	2.0.a	Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno	X	Distintamente per ognuno dei lotti formati		
	2.0.b	caratteristiche interne ed esterne	X		4.1	7-9
	2.0.c	superficie calpestabile in mq.	X		4.2	9-12
	2.0.d	confini e dati catastali attuali	X		4.3	12-14
	2.0.e	eventuali pertinenze	X		4.4	14-16
2.0.f	accessori e millesimi di parti comuni	X				
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	1.0	2-3
	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;				
	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	Non necessarie		
Capo 5)	5.0	Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	X			
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	Conforme	2.0	3-5
	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				
	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, specificando il costo per il conseguimento del titolo				
6.1	Indicare l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità	X	Non risultante	2.0	4	
Capo 7)	7.0	Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti	X	Si	3.0	5
7.1	Procedere in caso positivo alla loro formazione	X	Composti 4 lotti	3.0	6-7	
Capo 8)	8.0	Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura	X	Pignorato 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 conguagli					
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					
Capo 9)	9.0	Accertare se l'immobile è libero o occupato	X	Libere tutte le 13 U.I.		1-2
	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 maggio 1978, n.191				
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 pendente il relativo giudizio					

Procedimento Tribunale di Prato RGEI n.		50/2015	Parti: BCC Area Pratese S.C. ed altri / [omissis]		Relazione	
COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.			Esec.	Risposta sintetica al quesito	Capo	Pagina
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	Vedi sopra		
Capo 11)	11.0	Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente:	X	Non esistenti	5.0	16
	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	X			
	1) le iscrizioni	X				
	2) i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	X				
	3) le difformità urbanistico-catastali	X	Non risulta			
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			
	12.0.a	Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	X	Accertate	4.1, 4.2, 4.3, 4.4	9, 11, 14, 16
	12.0.b	Indicare eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto)	X	Non dichiarate dall'Amministratore		
	12.0.c	Indicare eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia	X	Accertate	5.0	17
	12.0.d	Indicare il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato	X	Non risulta		
	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	<b>Valore di mercato</b> - Lotto 1 € 144.060,00; - Lotto 2 € 143.290,00; - Lotto 3 € 150.260,00; - Lotto 4 € 153.210,00	6.0	18-23
	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	Deduzioni da applicarsi per assenza di garanzia: - Lotto 1 € 28.800,- - Lotto 2 € 28.700,- - Lotto 3 € 30.000,- - Lotto 4 € 30.600,-	6.4.3	23-24
	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		6.0	18-23
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	Pre-esistenti e allegati		
	22.1	In caso di insussistenza provvedere alla sua redazione				

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, 20 gennaio 2017

Il Consulente Tecnico d'ufficio

The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular stamp. The stamp contains the text 'CONE ARCHITETTI', 'RODOLFO TUONDOCCI', and 'PRATO'.

## TRIBUNALE DI PRATO

- ◆ Esecuzione immobiliare promossa da: BANCA AREA PRATESE CREDITO COOPERATIVO S.C., con sede in Carmignano (PO), Via Pucci e Verdini n. 16 (avv. dr. Gabriele Pica Alfieri);
- ◆ Registro delle Esecuzioni Immobiliari n. 50/2015
- ◆ Giudice: dr.ssa Maria Iannone
- ◆ C.T.U.: arch. dr. Rodolfo Tognocchi
- ◆ Nomina del CTU: 16 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 16 maggio 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 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 PEC 1 giugno 2016 indirizzata alla ditta esecutata e rimessa con lo stesso mezzo per conoscenza ai legali delle parti creditrici, nel confermare l'avvenuto inizio delle operazioni peritali ho stabilito l'accesso agli immobili materia del procedimento per i giorni di lunedì 20 giugno alle ore 9.30 e seguenti** (unità immobiliari ai subalterni: 22, 24, 7, 14, 18, 19 e 31 della particella 59 al foglio 79) **e martedì 21 giugno pari orario** (unità immobiliari ai subalterni: 25, 30, 32, 33, 34 e 12 della particella 59 al foglio 79).

Il primo esperimento di accesso è andato deserto, giusti i verbali redatti di concerto con il Custode. È stato possibile concordare con la proprietà un secondo esperimento di accesso, **eseguito il giorno 21 giugno 2016 alle ore 9.30 e seguenti e proseguito il giorno successivo per l'intero compendio.**

Nel corso della visita sopralluogo, condotta alla presenza del rappresentante della proprietà sig. [omissis], nato a Prato il 12 gennaio 1963, ho raccolto la documentazione fotografica opportuna ed ho eseguito il rilievo sia metrico che tecnico-qualitativo dello stabile e delle unità immobiliari. I risultati metrici del rilievo sono rappresentati graficamente nelle tavole allegate alla relazione insieme all' appropriata documentazione fotografica.

Dal rilievo ho accertato la conformità delle unità immobiliari nei rispetti del titolo abilitativo edilizio come delle risultanze estimative catastali.

Ho riscontrato l' intestazione della gestione condominiale del complesso allo Studio Tecnico Geotek, Via Mascagni 100/108 - Prato.

Accertato che tutte le unità immobiliari materia della procedura risultavano essere non occupate e nella piena disponibilità della proprietà, non ho ritenuto doversi eseguire ulteriori accertamenti presso l' Agenzia delle Entrate – Registro circa la ricorrenza di contratti di locazione registrati riferibili alle medesime.

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 e condotto una specifica indagine di mercato volta alla stima di valore dei cespiti, procedo infine alla redazione 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**

**tredecim cespiti immobiliari di piena e esclusiva proprietà di [omissis] in liquidazione, con sede nella Via Valentini n.c. 23/A di Prato, C.F. e Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese [omissis], REA n. [omissis]:**

1. **Appartamento** per civile abitazione al piano primo del fabbricato posto in Comune di Prato, Via Gherardacci n.c. 48, int. 1, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 79 dalla p.lla 59 sub 22, cat A/2, cl. 4, vani 4,5, Superficie catastale totale mq 98, mq 96 al netto di aree scoperte, R.C. Euro 511,29;
2. **Appartamento** per civile abitazione al piano primo del fabbricato posto in Comune di Prato, Via Gherardacci n. 48, int. 2, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 79 dalla p.lla 59 sub 24, cat A/2, cl. 4, vani 5, Superficie catastale totale mq 83 anche al netto di aree scoperte, R.C. Euro 568,18;
3. **Appartamento** per civile abitazione al piano secondo del fabbricato posto in Comune di Prato, Via Gherardacci n.c. 48, int. 4, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 79 dalla p.lla 59 sub 25, cat A/2, cl. 4, vani 4,5, Superficie catastale totale mq 95 anche al netto di aree scoperte, R.C. Euro 511,29;
4. **Appartamento** per civile abitazione ai piani terzo e quarto del fabbricato posto in Comune di Prato, Via Gherardacci n.c. 48, int. 8, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 79 dalla p.lla 59 sub 30, cat A/2, cl. 4, vani 6,5, Superficie catastale totale mq 109 anche al netto di aree scoperte, R.C. Euro 738,53;
5. **Posto auto** al piano terra del medesimo fabbricato, in Prato Via Gherardacci n.c. 46/1, distinta al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 79 dalla p.lla 59 sub 7, cat C/6, cl. 1, Consistenza mq 13, Superficie catastale mq 13, e R.C. Euro 44,98;
6. **Autorimessa** al piano seminterrato del medesimo fabbricato, in Prato Via Gherardacci n.c. 48, distinta al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 79 dalla p.lla 59 sub 14, cat C/6, cl. 6, Consistenza mq 19, Superficie catastale mq 22, e R.C. Euro 144,25;
7. **Autorimessa** al piano seminterrato del medesimo fabbricato, in Prato Via Gherardacci n.c. 46,

- distinta al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 79 dalla p.lla 59 sub 18, cat C/6, cl. 6, Consistenza mq 15, Superficie catastale mq 17, e R.C. Euro 113,88;
8. **Autorimessa** al piano seminterrato del medesimo fabbricato, in Prato Via Gherardacci n.c. 46, distinta al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 79 dalla p.lla 59 sub 19, cat C/6, cl. 6, Consistenza mq 19, Superficie catastale mq 21, e R.C. Euro 144,25;
  9. **Posto biciclette** al piano terra del medesimo fabbricato, in Prato Via Gherardacci n.c. 46/1, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 79 dalla p.lla 59 sub 31, cat C/6, cl. 1, Consistenza mq 16, Superficie catastale mq 18, e R.C. Euro 55,36;
  10. **Posto biciclette** al piano terra del medesimo fabbricato, in Prato Via Gherardacci n.c. 46/1, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 79 dalla p.lla 59 sub 32, cat C/6, cl. 1, Consistenza mq 16, Superficie catastale mq 17, e R.C. Euro 55,36;
  11. **Posto biciclette** al piano terra del medesimo fabbricato, in Prato Via Gherardacci n.c. 46/1, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 79 dalla p.lla 59 sub 33, cat C/6, cl. 1, Consistenza mq 16, Superficie catastale mq 17, e R.C. Euro 55,36;
  12. **Posto biciclette** al piano terra del medesimo fabbricato, in Prato Via Gherardacci n.c. 46/1, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 79 dalla p.lla 59 sub 34, cat C/6, cl. 1, Consistenza mq 17, Superficie catastale mq 17, e R.C. Euro 58,82;
  13. **Cantina** al piano seminterrato del medesimo fabbricato, in Prato Via Gherardacci n.c. 48, distinta al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 79 dalla p.lla 59 sub 12, cat C/2, cl.8, Consistenza mq 7, Superficie catastale mq 9, e R.C. Euro 36,15.

**È afferente le unità indicate la comproprietà sulle beni condominiali** del fabbricato, costituite dal resede esterno, in parte pavimentato e in parte a prato, da rampe carrabili, atrio di accesso, vano scale, spazi di distribuzione ai piani e locali tecnici.

**Giusta la certificazione del notaio dr. Mario Muscariello anche in riferimento ai precedenti trasferimenti di proprietà ed alle iscrizioni ipotecarie** salvo quanto alla denominazione dei beni sopra indicati al n. 5 (lettera "e" del documento) ed ai numeri dal n. 9 al n. 12 (lettere da "i" a "n") inclusi, erroneamente descritti come "autorimessa" quando il primo è più propriamente "posto auto" ed i restanti "posto biciclette". 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 alla data del 20 luglio 2016.

**L' atto di provenienza ultra-ventennale** (scrittura privata autenticata di divisione ed assegnazione ai rogiti del notaio dr. Stefano Balestri in Prato, Rep. 106416 del 13/11/1992 trascritto a Prato al n. 5675 R.P. del 1992) 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**

### **2.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA**

**IL FABBRICATO CHE COMPRENDE LE 13 UNITÀ IMMOBILIARI PRIMA IDENTIFICATE AL PRECEDENTE CAPO 1.0 SOTTO I NUMERI DA 1 A 13 è stato edificato in forza di Permesso di Costruire per ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso a residenza Prot n. 20060023178 del 29.03.2006** (Pratica Edilizia n. 1002/2006) rilasciata dal Comune di Prato in data 4.01.2007 e suc-

cessive:

1. Permesso di costruire per variante in corso opera P.G. n. 20070021137 del 8.03.2007 (Pratica n. 810/2007) rilasciata in data 22.09.2008;
2. Dichiarazione ai sensi dell' Art. 45 del Regolamento Edilizio Comunale (Variante Finale) P.G. n. 76502 del 15.06.2009 (Pratica n. 1552/2009) .

Il progetto delle opere strutturali è stato depositato presso l' Ufficio per la tutela del Territorio di Pistoia e Prato con Prot. 15663 del 9/01/2007 a firma dell' ing. M.Giommaroni di Prato.

Il progetto dell' impianto termico e degli interventi di coibentazione ex L. 10/1991 e D.Lgs. 192/2005 è stato depositato con i seguenti estremi: PG 39837 del 24/03/2009 (Pratica IMP-147-2009) a firma dell' arch. V.A.Taddei di Prato. La relativa dichiarazione di conformità degli impianti è stata depositata dalla ditta installatrice Termoservice di Nieri Alessandro.

Il progetto dell' impianto elettrico ex L. 46/1990 e D.M. 37/2008 è stato depositato con i seguenti estremi: PG 39839 del 24/03/2009 (Pratica IMP-148-2009) a firma dell' ing. R.L.Inocenti di Prato.

Dal sopralluogo e dal confronto fra lo stato autorizzato ed il rilievo eseguito **ho accertato la conformità sostanziale della consistenza fisica delle unità immobiliari al titolo edilizio ultimo rilasciato, mentre esistono per alcune di esse difformità fra la destinazione d'uso dichiarata o predisposta e quella giuridicamente ammissibile.**

Le difformità (non graficamente rappresentabili) consistono:

- ✓ nella destinazione delle u.i. ai subalterni 31, 32, 33 e 34, dichiarata a catasto come "Posto biciclette"<sup>1</sup>. Tale destinazione non si sostanzia tuttavia in opere materiali di alcun genere, non essendo neppure identificato il sedime delle medesime;
- ✓ nella realizzazione di attacchi per un terzo bagno nel locale destinato a ripostiglio nella zona soppalco dell' appartamento identificato come subalterno 30. Anche in questo caso non si è però materialmente realizzato il mutamento di destinazione dell' ambiente per la completa assenza degli apparecchi sanitari e dei relativi gruppi erogatori.

**Agli atti del Comune di Prato non risulta sia stata depositata la certificazione di agibilità, non per le unità immobiliari eseguite ma neppure per le altre.**

IL COSTO PER L' OTTENIMENTO DELLE CERTIFICAZIONI DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ è stimabile in circa € 10.000,- per il complesso edilizio nel suo insieme, da ripartirsi fra le diverse proprietà in ragione dei millesimi di tabella generale.

## 2.2 - PRESCRIZIONI PIANIFICATORIE URBANISTICHE

**Il complesso ricade per la massima parte in area classificata dal Piano Regolatore Generale del Comune come zona omogenea B, Sistema territoriale della Residenza - Sub-Sistema "R2", all' interno dello Schema Direttore SD 12, Unità minima d' intervento 23-3. Una piccola porzione terga del sedime pertinenziale del fabbricato ricade al contrario in Zona omogenea E, nel Sub-sistema V7, esterna alla perimetrazione del Centro Abitato e destinata a verde**

<sup>1</sup> La tav. 3 allegata alla Variante Finale ex art. 45 R.E.C. P.G. n. 76502 del 15.06.2009 individua l'area occupata dai subalterni come "spazio di manovra". In ragione di quanto esposto dalla Scheda Istruttoria allegata al P.d.C. P.G. n. 20070021137 del 8.03.2007 non è possibile una diversa destinazione a motivo del disposto art. 63, comma 2, della L.R. 1/2005

**privato.** È inoltre escluso dal perimetro di vincoli preordinati attinenti l'edificabilità. In termini sostanziali **per gli edifici esistenti a destinazione residenziale sono ammesse opere fino alla ristrutturazione edilizia "ri"**, con la definizione precisata dall' articolo 23 delle N.T.A. Sono ammesse alterazioni anche pesanti del sistema strutturale, dei collegamenti verticali e degli orizzontamenti di piano, purché le trasformazioni dei prospetti siano motivate da esigenze igienico-funzionali sulla base di un' analisi filologica dell' edificio e con salvaguardia dei loro elementi costitutivi. Non è consentita la realizzazione ex novo di balconi e terrazze. **È consentito il frazionamento degli edifici residenziali purché le unità immobiliari risultanti non abbiano superficie utile inferiore a 30 mq** (capo 7.1.2.1 dell' Allegato G "Caratteristiche igieniche delle costruzioni" al Regolamento Edilizio Comunale.). **Non sono ammesse nuove costruzioni. Sono ammesse destinazioni residenziali, con possibile introduzione di destinazioni terziarie fino ad un massimo del 20% dell' edificio** (artt. 75 e 76 N.T.A.).

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

**Per quanto già esposto non risultano abusi edilizi in senso proprio.**

**Preme tuttavia sottolineare che né la destinazione dichiarata per le u.i. ai subalterni 31, 32, 33 e 34 o né quella predisposta ma non attuata per il locale nel soppalco della u.i. al subalterno 30 sono infine realizzabili.**

**In particolare sarebbe illecita l' eventuale successiva realizzazione di un bagno al piano mansarda, non ammessa anche accedendo alle facoltà concesse dalla L.R. 8/2/2010, n. 5 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti"<sup>2</sup>.**

**Il costo per la regolarizzazione amministrativa, ai fini della vendibilità, delle 13 unità immobiliari materia della procedura è perciò limitato alla sola certificazione di agibilità, già valutata al punto 2.1 in € 10.000 per l' intero complesso.**

Non essendo possibile la regolarizzazione che per l' intero stabile, questa dovrà avvenire per determinazione condominiale, con un costo ripartito fra le proprietà in ragione dei millesimi di proprietà generale derivabili dalla "Tabella di Riparto delle Spese - Tabella Generale " trasmessa dall' Amministratore e depositata in atti.

### **3.0 - FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

**Ritengo appropriata la formazione di quattro lotti di vendita, per le seguenti considerazioni:**

1. la vendita in un unico lotto delle 13 unità immobiliari restringerebbe senza apparenti vantaggi la platea dei potenziali acquirenti, escludendo il segmento di domanda finalizzato all' uso proprio, senza per questo consentire una previsione di miglioramento del prezzo atteso;
2. le autorimesse ed il posto macchina sono legati alle abitazioni da vincoli di pertinenzialità;
3. è improbabile una vendibilità autonoma delle restanti unità immobiliari (cantina e aree esterne già nominate come "posto biciclette").

In sostanza ciò conduce a decidere nel senso di costituire tanti lotti di vendita quanti sono gli

---

<sup>2</sup> l' altezza media del locale, inferiore a ml 2,10, è infatti giuridicamente insufficiente all' uso ipotizzato

appartamenti, integrando ciascuno di essi degli accessori appropriati a costituire una unità funzionale residenziale.

Avremo perciò:

**LOTTO 1: Appartamento di civile abitazione al primo piano (secondo fuori terra) in edificio residenziale pluripiano munito di ascensore, nel Comune di Prato (PO), Via Gherardacci n.c. 48, int. 1.**

Il piano principale d'abitazione è composto da: con ampio soggiorno e zona pranzo e cucina, loggia e balcone, 2 camere delle quali una con accesso alla loggia, 2 bagni e spazi di distribuzione.

La finitura interna dell' alloggio è curata e di buon livello medio.

**Posto auto di proprietà e ulteriore area scoperta di proprietà esclusiva nel resede tergale condominiale, cantina al piano seminterrato dello stabile.**

**LOTTO 2: Appartamento di civile abitazione al primo piano (secondo fuori terra) in edificio residenziale pluripiano munito di ascensore, nel Comune di Prato (PO), Via Gherardacci n.c. 48, int. 2.**

Il piano principale d'abitazione è composto da: con ampio soggiorno e zona pranzo e cucina, 2 camere, 2 bagni, piccolo ripostiglio e spazi di distribuzione.

La finitura interna dell' alloggio è curata e di buon livello medio.

**Autorimessa al piano seminterrato dello stabile, con accesso coperto dall' accesso tergale dello stesso, e ulteriore area scoperta di proprietà esclusiva nel resede tergale condominiale.**

**LOTTO 3: Appartamento di civile abitazione al secondo piano (terzo fuori terra) in edificio residenziale pluripiano munito di ascensore, nel Comune di Prato (PO), Via Gherardacci n.c. 48, int. 4.**

Il piano principale d'abitazione è composto da: con ampio soggiorno e zona pranzo e cucina, loggia e piccolo balcone, 2 camere delle quali una con accesso alla loggia, 2 bagni e spazi di distribuzione.

La finitura interna dell' alloggio è curata e di buon livello medio.

**Ampia autorimessa al piano seminterrato dello stabile, con accesso coperto dall' accesso tergale dello stesso, e ulteriore area scoperta di proprietà esclusiva nel resede tergale condominiale.**

**LOTTO 4: Appartamento di civile abitazione distribuito su due piani (principale e soppalco accessorio) dal terzo (quarto fuori terra) e quarto (quinto fuori terra) in edificio residenziale pluripiano munito di ascensore, nel Comune di Prato (PO), Via Gherardacci n.c. 48, int. 8.**

Il piano principale d'abitazione è composto da: con ampio soggiorno e zona pranzo e cucina, 2 camere, 2 bagni, piccolo ripostiglio e spazi di distribuzione.

Il soppalco, cui si accede da scala a giorno nel soggiorno, si affaccia sul medesimo locale, ha un' altezza minima di ml 2,00, una profondità di ca. 22 mq comprensivi di un secondo ripostiglio.

La finitura interna dell' alloggio è curata e di livello superiore all' ordinario.

**Ampia autorimessa al piano seminterrato dello stabile**, composta da due ambienti, il maggiore con comodo accesso carrabile dal fronte su Via Gherardacci, il secondo con accesso pedonale da percorso coperto munito di ascensore, e **ulteriore area scoperta di proprietà esclusiva nel resede tergale condominiale**.

La composizione dei lotti 1 e 2 è stata condizionata da un vincolo di pertinenzialità fra l' appartamento del lotto 1 (subalterno 22) ed il posto auto esterno (subalterno 7) stabilito come condizione di rilascio del Permesso di Costruire P.G. n. 20070021137 del 8.03.2007. Un così stretto vincolo di pertinenzialità non è forse giuridicamente fondato e condiziona in modo non appropriato la vendibilità sia del primo che del secondo lotto; tuttavia la richiesta di revoca dello stesso non appare giustificata nel contesto della procedura esecutiva.

#### **4.0 DESCRIZIONE DI DETTAGLIO DELLE UNITÀ**

##### **4.1 - LOTTO 1**

**Per gli aspetti geometrici, formali e di finitura rinvio alla scheda di sintesi, agli elaborati grafici ed alla documentazione fotografica.**

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

L' **ABITAZIONE** gode di esposizione su un solo fronte esposto a sud, ma comunque di ventilazione contrapposta garantita dalla chiostrina interna, in ambiente a ridotta densità edilizia e con veduta verso la campagna.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento e ACS con generatore a metano del tipo a condensazione e collettore solare piano di tipo passivo.

L'impianto elettrico è di concezione e realizzazione recente. La centralina d'alloggio è munita di interruttore differenziale e da interruttori magnetotermici a protezione dei circuiti: luce e calore generali, prese calore cucina, generatori termici. Presenti impianti segnale tv, videocitofonico e telefonico.

**Lo stato manutentivo complessivo dell' appartamento è definibile come “ottimo” nuovo.** Tuttavia il secondo bagno è privo di bidet e wc e sia il primo che il secondo dei lavabi, di tutti i gruppi erogatori, delle piastre di azionamento delle cassette scaricatrici e dei radiatori arredo-bagno. In sintesi sono da prevedersi interventi "a finitura" per un importo che si aggira nell' intorno di € 2.500,= per forniture ed ulteriori € 5.000,= per la loro posa e piccoli ripristini.

I serramenti avvolgibili delle vetrate esterne sono motorizzati, il portoncino d'accesso blindato e fornito di pannellature in legno.

**LA CANTINA** nel piano seminterrato è di forma regolare e asciutta. L' accesso dall' appartamento avviene attraverso percorso condominiale munito di ascensore.

**Lo stato manutentivo del locale è definibile come “ottimo” nuovo, se non la necessi-**

### **tà dei piccoli interventi di ripristino ordinariamente richiesti prima della consegna.**

**IL POSTO AUTO ESTERNO E L' ULTERIORE AREA SCOPERTA** denominata "posto biciclette" sono del pari facilmente accessibili con percorso in gran parte coperto.

#### SUPERFICI DEL COMPLESSO OGGETTO DELL' ESECUZIONE

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

<b>Elemento</b>	<b>Sup. netta (SU)</b>	<b>Sup. lorda (SEL)</b>	<b>Riduzione %</b>	<b>Superficie comm.le</b>
Vani abitabili	<b>mq 72,20</b>	mq 88,70	0	mq 88,70
Loggia	mq 3,05	mq 3,55	40%	mq 2,13
Balcone	mq 16,60	mq 8,50	75%	mq 2,13
Posto auto	mq 13,00	mq 13,00	30%	mq 3,90
Cantina	mq 7,60	mq 8,75	65%	mq 3,07
Area esterna propria		mq 18,00	90%	mq 1,80
<b>Totale del lotto</b>		mq 140,50		<b>mq 101,73</b>

#### CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Le analisi relative sono state condotte dall' arch. Francesco Rossetti, Prato, sulla scorta di sopralluogo in data 25 settembre 2009 e del progetto delle dispersioni e dell' impiantistica termoidraulica.

**Dalle elaborazioni risulta una discreta qualità energetica dell' appartamento, rappresentata nel conseguente ACE con un EPgl di 63,1 kWh/mq<sup>2</sup> che lo colloca nella classe energetica C.**

Il documento, datato 12 novembre 2009, è stato depositato presso il Comune di Prato con riferimenti PG 2010/0120467 del 29 settembre 2010 ed efficacia fino all' 11 novembre 2019.

#### CONFINI

Dell' appartamento: Subalterni 23 e 24, beni condominiali, Particella 60 del Foglio di mappa 79.

Del posto auto: beni condominiali.

Della cantina: Subalterni 11, 15 e 14, beni condominiali, Particella 60 del Foglio di mappa 79.

Dell' area esterna propria: Subalterno 32 e beni condominiali.

#### CATASTO

##### Abitazione

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 79, particella 59, subalterno 22, Cat. A/2, Classe 4,

vani 4,5, Superficie catastale totale mq 98, mq 96 al netto di aree scoperte, Rendita Euro 511,29.

#### Posto auto esterno

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 79, particella 59, subalterno 7, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq 13, Superficie catastale totale mq 13, Rendita Euro 44,90.

#### Cantina

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 79, particella 59, subalterno 12, Cat. C/2, Classe 8, Consistenza mq 7, Superficie catastale totale mq 9, Rendita Euro 36,15.

#### Area esterna propria (posto biciclette)

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 79, particella 59, subalterno 31, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq 16, Superficie catastale totale mq 18, Rendita Euro 55,36.

#### CONDOMINIO

Dalla Tabella di Riparto Spese e dal documento di riconciliazione fra identificativi catastali e identificativi condominiali si desumono i seguenti millesimi di proprietà generale:

Identificativo Catastale	Identificativo Condominiale	Millesimi
F. 79, Part. 59, Sub. 22	002-A-48-00	90
F. 79, Part. 59, Sub. 12	010-B-48-00	4
F. 79, Part. 59, Sub. 7	non trattato	0
F. 79, Part. 59, Sub. 31	non trattato	0

**Il lotto nel suo insieme si vede perciò attribuiti 94,00 millesimi di proprietà generale**, giusta dichiarazione dell' amministrazione condominiale pro-tempore geom. A. La Franceschina in ordine alla mancata considerazione dei subalterni 7, 31, 32, 33 e 34 in sede di formazione delle tabelle di riparto spese.

Dal Bilancio consuntivo 2015 risulta che **le spese ordinarie di gestione e di manutenzione per il lotto nel suo insieme ascendono a € 932,60.**

#### QUOTA PARTE DEL COSTO DELLA CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

Avuto riguardo al costo complessivo stimato necessario a conseguire l' abitabilità/agibilità per lo stabile nel suo insieme<sup>3</sup>, la quota conseguente, **la quota di spettanza del lotto è calcolabile in € (10.000 \* 94/1000)= € 940,00.**

#### 4.2 - LOTTO 2

**Per gli aspetti geometrici, formali e di finitura rinvio alla scheda di sintesi, agli elaborati grafici ed alla documentazione fotografica.**

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

<sup>3</sup> Si veda per questo e per i lotti successivi quanto ai punti 2.1 e 2.3 che precedono

L' **ABITAZIONE** gode di esposizione su due fronti esposti rispettivamente a sud e ad ovest, e quindi di ventilazione trasversale, in ambiente a ridotta densità edilizia e con vedute in parte verso la campagna in parte su passo di uso pubblico.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento e ACS con generatore a metano del tipo a condensazione e collettore solare piano di tipo passivo.

L'impianto elettrico è di concezione e realizzazione recente. La centralina d'alloggio è munita di interruttore differenziale e da interruttori magnetotermici a protezione dei circuiti: luce e calore generali, prese calore cucina, generatori termici. Presenti impianti segnale tv, videocitofonico e telefonico.

**Lo stato manutentivo complessivo dell' appartamento è definibile come "ottimo" nuovo.** Tuttavia tutti i servizi igienici sono privi degli apparecchi sanitari previsti (fatta eccezione per i piatti doccia), di tutti i gruppi erogatori, delle piastre di azionamento delle cassette scaricatrici e dei radiatori arredo-bagno. In sintesi sono da prevedersi interventi "a finitura" per un importo che si aggira nell' intorno di € 3.000,= per forniture ed ulteriori € 5.500,= per la loro posa e piccoli ripristini.

I serramenti avvolgibili delle vetrate esterne sono motorizzati, il portoncino d'accesso blindato e fornito di pannellature in legno.

L' **AUTORIMESSA** al piano seminterrato gode di comodo accesso carrabile, è munita di serranda avvolgibile in doghe di alluminio e dotata di circuito elettrico protetto da interruttore magnetotermico. L' accesso dall' appartamento avviene attraverso percorso condominiale coperto munito di ascensore.

**Lo stato manutentivo dell' autorimessa è definibile come "ottimo" nuovo, se non la necessità dei piccoli interventi di ripristino ordinariamente richiesti prima della consegna.**

L' **AREA SCOPERTA** denominata "posto biciclette" è del pari facilmente accessibile con percorso in gran parte coperto.

#### SUPERFICI DEL COMPLESSO OGGETTO DELL' ESECUZIONE

Rinviando per il dettaglio alle planimetrie allegate, si riportano al seguito i dati metrici delle unità immobiliari 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	<b>mq 64,00</b>	mq 79,55	0	mq 79,55
Autorimessa	mq 14,40	mq 15,95	50%	mq 7,98
Area esterna propria		mq 17,00	90%	mq 1,70
<b>Totale del lotto</b>		mq 112,50		<b>mq 89,23</b>

#### CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Le analisi relative sono state condotte dall' arch. Francesco Rossetti, Prato, sulla scorta di sopralluogo in data 25 settembre 2009 e del progetto delle dispersioni e dell' impiantistica termoidraulica.

**Dalle elaborazioni risulta una discreta qualità energetica dell' appartamento, rap-**

**presentata nel conseguente ACE con un EPgl di 66,1 kWh/mq<sup>2</sup> che lo colloca nella classe energetica C.**

Il documento, datato 12 novembre 2009, è stato depositato presso il Comune di Prato con riferimenti PG 2010/0120467 del 29 settembre 2010 ed efficacia fino all' 11 novembre 2019.

#### CONFINI

Dell' appartamento: Subalterno 22 e beni condominiali.

Dell' autorimessa: Subalterno 19 e beni condominiali.

Dell' area esterna propria: Subalterni 31 e 33, beni condominiali.

#### CATASTO

##### Abitazione

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 79, particella 59, subalterno 24, Cat. A/2, Classe 4, vani 5, Superficie catastale totale mq 83 anche al netto di aree scoperte, Rendita Euro 568,10.

##### Autorimessa

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 79, particella 59, subalterno 18, Cat. C/6, Classe 6, Consistenza mq 15, Superficie catastale totale mq 17, Rendita Euro 113,88.

##### Area esterna propria (posto biciclette)

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 79, particella 59, subalterno 32, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq 16, Superficie catastale totale mq 17, Rendita Euro 55,36.

#### CONDOMINIO

Dalla Tabella di Riparto Spese e dal documento di riconciliazione fra identificativi catastali e identificativi condominiali si desumono i seguenti millesimi di proprietà generale:

Identificativo Catastale	Identificativo Condominiale	Millesimi
F. 79, Part. 59, Sub. 24	001-A-48-00	111
F. 79, Part. 59, Sub. 18	012-C-48-00	10
F. 79, Part. 59, Sub. 32	non trattato	0

**Il lotto nel suo insieme si vede perciò attribuiti 121,00 millesimi di proprietà generale**, giusta dichiarazione dell' amministrazione condominiale pro-tempore geom. A. La Franceschina in ordine alla mancata considerazione dei subalterni 7, 31, 32, 33 e 34 in sede di formazione delle tabelle di riparto spese.

Dal Bilancio consuntivo 2015 risulta che **le spese ordinarie di gestione e di manutenzione per il lotto nel suo insieme ascendono a € 1.151,31.**

#### QUOTA PARTE DEL COSTO DELLA CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

Avuto riguardo al costo complessivo stimato necessario a conseguire l' abitabilità/agibilità per lo stabile nel suo insieme, la quota conseguente, **la quota di spettanza del lotto**

to è calcolabile in €  $(10.000 * 121/1000) = € 1.210,00$ .

#### 4.3 - LOTTO 3

**Per gli aspetti geometrici, formali e di finitura rinvio alla scheda di sintesi, agli elaborati grafici ed alla documentazione fotografica.**

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

L'ABITAZIONE gode di esposizione su un solo fronte esposto a sud, ma comunque di ventilazione contrapposta garantita dalla chiostrina interna, in ambiente a ridotta densità edilizia e con veduta verso la campagna.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento e ACS con generatore a metano del tipo a condensazione e collettore solare piano di tipo passivo.

L'impianto elettrico è di concezione e realizzazione recente. La centralina d'alloggio è munita di interruttore differenziale e da interruttori magnetotermici a protezione dei circuiti: luce e calore generali, prese calore cucina, generatori termici. Presenti impianti segnale tv, videocitofonico e telefonico.

**Lo stato manutentivo complessivo dell'appartamento è definibile come "ottimo" nuovo.** Tuttavia tutti i servizi igienici sono privi degli apparecchi sanitari previsti (fatta eccezione per i piatti doccia), di tutti i gruppi erogatori, delle piastre di azionamento delle cassette scaricatrici e dei radiatori arredo-bagno. In sintesi sono da prevedersi interventi "a finitura" per un importo che si aggira nell'intorno di € 3.000,= per forniture ed ulteriori € 5.500,= per la loro posa e piccoli ripristini.

I serramenti avvolgibili delle vetrate esterne sono motorizzati, il portoncino d'accesso blindato e fornito di pannellature in legno.

L'AUTORIMESSA al piano seminterrato gode di comodo accesso carrabile, è munita di serranda avvolgibile in doghe di alluminio e dotata di circuito elettrico protetto da interruttore magnetotermico. L'accesso all'appartamento avviene attraverso percorso condominiale coperto munito di ascensore.

**Lo stato manutentivo dell'autorimessa è definibile come "ottimo" nuovo, se non la necessità dei piccoli interventi di ripristino ordinariamente richiesti prima della consegna.**

#### SUPERFICI DEL COMPLESSO OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Rinviando per il dettaglio alle planimetrie allegate, si riportano al seguito i dati metrici delle unità immobiliari 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 73,90	mq 89,00	0	mq 89,00
Loggia	mq 3,25	mq 3,75	40%	mq 1,88
Balcone	mq 1,55	mq 1,55	75%	mq 0,39
Autorimessa	mq 17,65	mq 21,50	50%	mq 10,75

Elemento	Sup. netta (SU)	Sup. lorda (SEL)	Riduzione %	Superficie comm.le
Area esterna propria		mq 17,00	90%	mq 1,70
<b>Totale del lotto</b>		mq 132,80		<b>mq 103,72</b>

#### CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Le analisi relative sono state condotte dall' arch. Francesco Rossetti, Prato, sulla scorta di sopralluogo in data 25 settembre 2009 e del progetto delle dispersioni e dell' impiantistica termoidraulica.

**Dalle elaborazioni risulta una buona qualità energetica dell' appartamento, rappresentata nel conseguente ACE con un EPgl di 41,0 kWh/mq<sup>2</sup> che lo colloca nella classe energetica B.**

Il documento, datato 12 novembre 2009, è stato depositato presso il Comune di Prato con riferimenti PG 2010/0120467 del 29 settembre 2010 ed efficacia fino all' 11 novembre 2019.

#### CONFINI

Dell' appartamento: Subalterni 26 e 27, beni condominiali, Particella 60 del Foglio di mappa 79.

Dell' autorimessa: Subalterno 18 e beni condominiali.

Dell' area esterna propria: Subalterni 32 e 34, beni condominiali.

#### CATASTO

##### Abitazione

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 79, particella 59, subalterno 25, Cat. A/2, Classe 4, vani 4,5, Superficie catastale totale mq 95 anche al netto di aree scoperte, Rendita Euro 511,29.

##### Autorimessa

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 79, particella 59, subalterno 19, Cat. C/6, Classe 6, Consistenza mq 19, Superficie catastale totale mq 21, Rendita Euro 144,25.

##### Area esterna propria (posto biciclette)

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 79, particella 59, subalterno 33, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq 16, Superficie catastale totale mq 17, Rendita Euro 55,36.

#### CONDOMINIO

Dalla Tabella di Riparto Spese e dal documento di riconciliazione fra identificativi catastali e identificativi condominiali si desumono i seguenti millesimi di proprietà generale:

Identificativo Catastale	Identificativo Condominiale	Millesimi
F. 79, Part. 59, Sub. 25	004-A-48-00	112

Identificativo Catastale	Identificativo Condominiale	Millesimi
F. 79, Part. 59, Sub. 19	013-C-48-00	12
F. 79, Part. 59, Sub. 33	non trattato	0

**Il lotto nel suo insieme si vede perciò attribuiti 124,00 millesimi di proprietà generale**, giusta dichiarazione dell' amministrazione condominiale pro-tempore geom. A. La Franceschina in ordine alla mancata considerazione dei subalterni 7, 31, 32, 33 e 34 in sede di formazione delle tabelle di riparto spese.

Dal Bilancio consuntivo 2015 risulta che **le spese ordinarie di gestione e di manutenzione per il lotto nel suo insieme ascendono a € 1.243,99.**

QUOTA PARTE DEL COSTO DELLA CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

Avuto riguardo al costo complessivo stimato necessario a conseguire l' abitabilità/agibilità per lo stabile nel suo insieme, la quota conseguente, **la quota di spettanza del lotto è calcolabile in € (10.000 \* 124/1000)= € 1.240,00.**

#### 4.4 - LOTTO 4

**Per gli aspetti geometrici, formali e di finitura rinvio alla scheda di sintesi, agli elaborati grafici ed alla documentazione fotografica.**

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

**L' ABITAZIONE** gode di esposizione su due fronti esposti rispettivamente a sud e ad ovest, e quindi di ventilazione trasversale, in ambiente a ridotta densità edilizia e con vedute in parte verso la campagna in parte su passo di uso pubblico.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento e ACS con generatore a metano del tipo a condensazione e collettore solare piano di tipo passivo.

L'impianto elettrico è di concezione e realizzazione recente. La centralina d'alloggio è munita di interruttore differenziale e da interruttori magnetotermici a protezione dei circuiti: luce e calore generali, prese calore cucina, generatori termici. Presenti impianti segnale tv, videocitofonico e telefonico.

**Lo stato manutentivo complessivo dell' appartamento è definibile come "ottimo" nuovo.** Tuttavia tutti i servizi igienici sono privi degli apparecchi sanitari previsti (fatta eccezione per i piatti doccia), di tutti i gruppi erogatori, delle piastre di azionamento delle cassette scaricatrici e dei radiatori arredo-bagno. In sintesi sono da prevedersi interventi "a finitura" per un importo che si aggira nell' intorno di € 3.000,= per forniture ed ulteriori € 5.500,= per la loro posa e piccoli ripristini.

I serramenti avvolgibili delle vetrate esterne sono motorizzati, il portoncino d'accesso blindato e fornito di pannellature in legno.

**L' AUTORIMESSA** al piano seminterrato gode di comodo accesso carrabile, è munita di serranda avvolgibile in doghe di alluminio e dotata di circuito elettrico protetto da interruttore magnetotermico. L' accesso all' appartamento avviene attraverso percorso condominiale munito di ascensore.

**Lo stato manutentivo dell' autorimessa è definibile come "ottimo" nuovo, se non la necessità dei piccoli interventi di ripristino ordinariamente richiesti prima della conse-**

**gna. .**

#### SUPERFICI DEL COMPLESSO OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Rinviando per il dettaglio alle planimetrie allegate, si riportano al seguito i dati metrici delle unità immobiliari 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	<b>mq 63,65</b>	mq 79,00	0	mq 79,00
Soppalco	mq 19,55	mq 23,50	25%	mq 17,63
Autorimessa	mq 16,80	mq 23,00	50%	mq 11,50
Area esterna propria		mq 17,00	90%	mq 1,70
<b>Totale del lotto</b>		mq 142,50		<b>mq 109,83</b>

#### CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Le analisi relative sono state condotte dall' arch. Francesco Rossetti, Prato, sulla scorta di sopralluogo in data 25 settembre 2009 e del progetto delle dispersioni e dell' impiantistica termoidraulica.

**Dalle elaborazioni risulta una discreta qualità energetica dell' appartamento, rappresentata nel conseguente ACE con un EPgl di 65,6 kWh/mq<sup>2</sup> che lo colloca nella classe energetica C.**

Il documento, datato 12 novembre 2009, è stato depositato presso il Comune di Prato con riferimenti PG 2010/0120467 del 29 settembre 2010 ed efficacia fino all' 11 novembre 2019.

#### CONFINI

Dell' appartamento: Subalterno 28 e beni condominiali.

Dell' autorimessa: Subalterno 15 e beni condominiali, Particella 60 del Foglio di mappa 79.

Dell' area esterna propria: Subalterni 33 e 6, beni condominiali.

#### CATASTO

##### Abitazione

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 79, particella 59, subalterno 30, Cat. A/2, Classe 4, vani 6,5, Superficie catastale totale mq 109 anche al netto di aree scoperte, Rendita Euro 738,53.

##### Autorimessa

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 79, particella 59, subalterno 14, Cat. C/6, Classe 6, Consistenza mq 19, Superficie catastale totale mq 22, Rendita Euro 144,25.

Area esterna propria (posto biciclette)

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 79, particella 59, subalterno 34, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq 17, Superficie catastale totale mq 17, Rendita Euro 58,82.

## CONDOMINIO

Dalla Tabella di Riparto Spese e dal documento di riconciliazione fra identificativi catastali e identificativi condominiali si desumono i seguenti millesimi di proprietà generale:

Identificativo Catastale	Identificativo Condominiale	Millesimi
F. 79, Part. 59, Sub. 30	008-A-48-00	117
F. 79, Part. 59, Sub. 14	011-C-48-00	12
F. 79, Part. 59, Sub. 34	non trattato	0

**Il lotto nel suo insieme si vede perciò attribuiti 129,00 millesimi di proprietà generale**, giusta dichiarazione dell' amministrazione condominiale pro-tempore geom. A. La Franceschina in ordine alla mancata considerazione dei subalterni 7, 31, 32, 33 e 34 in sede di formazione delle tabelle di riparto spese.

Dal Bilancio consuntivo 2015 risulta che **le spese ordinarie di gestione e di manutenzione per il lotto nel suo insieme ascendono a € 1.355,47.**

## QUOTA PARTE DEL COSTO DELLA CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

Avuto riguardo al costo complessivo stimato necessario a conseguire l' abitabilità/agibilità per lo stabile nel suo insieme, la quota conseguente, **la quota di spettanza del lotto è calcolabile in € (10.000 \* 129/1000)= € 1.290,00.**

LA GESTIONE CONDOMINIALE DEL COMPLESSO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI CHE COSTITUISCONO I LOTTI È IDENTIFICATA COME "CONDOMINIO VIA GHERARDACCI 48" (C.F. 02114870971).

PER TUTTI GLI IMMOBILI COMPONENTI IL COMPENDIO MATERIA DELL' ESECUZIONE 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**

**Nessuna delle unità che compongono i quattro lotti è inclusa in ambiti soggetti a vincoli di inedificabilità assoluta né 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.**

**Risulta tuttavia Atto d' obbligo edilizio per la realizzazione di opere di urbanizzazione** (autenticato ai rogiti del notaio dr. M. Muscariello in Prato Rep. 7.674 del 16 ottobre 2006, trascritto a Prato al n. 8932 R.P. del 31/10/2006). In sede di sopralluogo le opere di urbanizzazione appaiono realizzate; tuttavia non è stato possibile reperire collaudo delle stesse né liberatoria da parte dell' Amministrazione Comunale.

**Vengono dichiarate pendenze attinenti la gestione condominiale ordinaria per € 32.153,71**<sup>4</sup> per gli esercizi fino al 2016 (bilancio preventivo). Essendo il Condominio già intervenuto nel procedimento per un credito accertato giudizialmente di € 10.381,90 maturato al oltre interessi e spese legali e processuali, **il credito maturato dichiarato eccede quello già accertato giudizialmente per € (32.153,71 - 10.381,90) = € 21.771,81.** **L' Amministratore non ha rappresentato l' esistenza di spese attuali o preventive di gestione straordinaria**, fatta eccezione per quelle attinenti il procedimento di recupero crediti nei confronti di Coop. Collalberto, ad oggi non esattamente quantificabili.

**Avuto riguardo agli ultimi due esercizi (consuntivo 2015, preventivo 2016), il credito del Condominio Via Gherardacci 48 nei confronti dell' esecutato viene oggi dichiarato in complessivi € 8.436,93.**

L' importo suddetto si ripartisce sui singoli lotti secondo il prospetto seguente:

- ⇒ **Lotto 1: € 1.675,18;**
- ⇒ **Lotto 2: € 2.063,26;**
- ⇒ **Lotto 3: € 2.242,57;**
- ⇒ **Lotto 4: € 2.455,92.**

**Per tutti i lotti la proprietà ha dichiarato che nessuno degli immobili che li compongono è gravato da vincoli locativi.**

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

**LOTTE 1, 2, 3 E 4** (Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate - Prato)

Si rinvia al contenuto della certificazione notarile già menzionata al capo 1.0:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria n. 4969 R.P. 17/11/2006 contro [omissis]** a favore di CREDITO COOPERATIVO AREA PRATESE S.C. per € 3.000.000,00 di cui € 1.500.000,00 in linea capitale. **Gravante per la piena proprietà;**
- **Iscrizione di ipoteca volontaria n. 1 R.P. 2/1/2009 contro [omissis]** a favore di CREDITO COOPERATIVO AREA PRATESE S.C. per € 512.000,00 di cui € 256.000,00 in linea capitale. **Gravante per la piena proprietà;**
- **Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 4344 R. P. 19/7/2013 contro [omissis]** a favore di CONDOMINIO VIA GHERARDACCI 48. **Gravante per la piena proprietà;**
- **Iscrizione di ipoteca legale n. 367 R. P. 16/3/2015 contro [omissis]**, per riscossione Equitalia Centro S.p.A. Repertorio 616/13616 del 27/6/2016 per € 64.769,92 di cui € 32.383,96 in linea capitale. **Gravante per la piena proprietà;**
- **Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 1617 R. P. 19/3/2015 contro [omissis]** a favore di BANCA AREA PRATESE CREDITO COOPERATIVO S.C. **Gravante per la piena proprietà.**

<sup>4</sup> Giusta comunicazione GeoTek Gestioni condominiali del 16 gennaio 2017, depositata in atti con la presente relazione  
Procedimento esecutivo n. 50/2015 R.G. – Relazione conclusiva del C.T.U. pag. 17

I gravami indicati risultano invariati per il periodo successivo al 27 luglio 2015.

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

**Per nessuno dei Lotti formati al precedente capo 3** 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

Nessuna delle unità immobiliari che compongono i lotti è risultata occupata all'atto dell'accesso in data 21 giugno 2016 e tutte sono state dichiarate nel pieno possesso della proprietà esecutata.

## **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 length 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 all'interno dell'abitato suburbano di Iolo - S. Andrea, posto nel quadrante Sud-Ovest del territorio comunale, fatto centro sul capoluogo.

L'edificazione in espansione del nucleo di origini medievali è iniziata a partire dal dopoguerra per proseguire negli ultimi trent'anni con la sostituzione progressiva del tessuto precedente, di carattere misto produttivo residenziale.

Il tessuto urbano aggiunto ha natura esclusivamente residenziale, con una tessitura prevalente di stabili di appartamenti di altezza contenuta con morfologia "a blocco" o "a schiera". L'edificato ha caratteri medi, connotato da una intensità di edificazione media.

L'abitato 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), di accettabili servizi pubblici di trasporto di livello urbano e dei servizi scolastici di base.

Dal punto di vista socio-demografico, l'ambito è connotato dalla presenza di famiglie di adulti di età media o giovane, sovente con prole, di nazionalità italiana in misura prevalente, con capaci-

tà di reddito medie.

### **Lo stabile condominiale e le unità immobiliari materia della valutazione**

Lo stabile è dotato di tutti gli allacci ai servizi di rete, una conformazione interna ed esterna dell'edificio ed una qualità delle finiture decorosi e di livello medio superiore, condizioni di manutenzione buone e consistenze standard del tipo e della zona. La tipologia delle abitazioni è coerente con la richiesta prevalente nel segmento di mercato, finiture interne curate, spazi fruibili esterni in generale ridotti se non assenti. Le autorimesse sono proporzionate agli standard correnti.

### **HBU (*highest and best use*)**

Le caratteristiche della zona, la conformazione delle unità immobiliari e dello stabile 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**

*Il complesso considerato nel suo insieme è qualificabile come unità residenziale di dimensioni ordinarie, appartenente alla tipologia di abitazione ad appartamenti di classe media, ubicata in zona suburbana, tranquilla e discretamente servita, connotata da una ridotta densità e da una qualità media dell'edificato.* L'ambito urbano è come detto identificato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio come parte della fascia suburbana (Zona E1 - 6 OMI) del Comune di Prato. In termini strutturali le condizioni di trattazione di questo tipo di immobili sono riconducibili allo schema della **concorrenza monopolistica**.

### 6.3 - CONDIZIONI DI MERCATO

La facile accessibilità ai servizi di base, a quelli di livello superiore del capoluogo comunale e provinciale e la brevità degli spostamenti casa-lavoro, i costi di gestione della tipologia edilizia tipica dell'ambito, contenuti, ha originato fino a tempi recenti una contenuta domanda di sostituzione. A partire dal 2008 la drastica riduzione della domanda e la correlata maggiore competitività dell'offerta nelle zone più apprezzate del territorio comunale hanno determinato una particolare sofferenza del mercato locale, attenuatasi nell'ultimo anno ma con connotati ancora lievemente deflazionistici. Questo trend non appare destinato a mutare in un orizzonte temporale inferiore al biennio.

### 6.4 - VALUTAZIONE DEI LOTTI

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 0,30 per stalli di parcheggio, in 0,25 per l'uso di balcone non arredabile, 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 Prato - Via Gherardacci, 48 - Lotto 1”**; **“Stima di immobile posto in Prato - Via Gherardacci, 48 - Lotto 2”**; **“Stima di immobile posto in Prato - Via**

**Gherardacci, 48 - Lotto 3" e "Stima di immobile posto in Prato - Via Gherardacci, 48 - Lotto 4".**

Le caratteristiche delle unità che compongono i quattro lotti individuati consentono di trattare ciascuno di essi come una singola unità edilizia, composta secondo destinazioni le funzionali individuate in loco per ciascuna unità immobiliare, corrette se del caso secondo il principio del miglior uso possibile (HBU).

Avremo pertanto come **superfici convenzionali commerciali**:

- ✓ **per il lotto "1"** (Prato - Foglio 79, Particella 59, Subalterni 22, 7, 12 e 31): **mq 101,73**
- ✓ **per il lotto "2"** (Prato - Foglio 79, Particella 59, Subalterni 24, 18 e 32): **mq 89,23**
- ✓ **per il lotto "3"** (Prato - Foglio 79, Particella 59, Subalterni 25, 19 e 33): **mq 103,72**
- ✓ **per il lotto "4"** (Prato - Foglio 79, Particella 59, Subalterni 30, 14 e 34): **mq 109,83**

**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 delle planimetrie catastali, inevitabilmente coerenti con lo stato di fatto, sia degli APE/ACE 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 abbiamo esaminato i seguenti, comuni a tutti i lotti:

- A - Notaio Galdo 15/2/2016 Rep. 113382 Nota di Trascrizione 945/2016;
- B - Notaio Galdo 22/1/2015 Rep. 113191 Nota di Trascrizione 7999/2015;
- C - Notaio Lops 26/07/2016 Rep. 358101 Nota di Trascrizione 5131/2016;
- D - Notaio Lops 11/02/2016 Rep. 357325 Nota di Trascrizione 776/2016;
- E - Notaio Mattera 10/12/2015 Rep. 80875 Nota di Trascrizione 7583/2015.

**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 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 de-

rivanti da caratteristiche non stimate.

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

SEGUONO LE SEGUENTI ESPRESSIONI DI VALORE, assolti i costi per conseguire la conformità amministrativa necessaria a consentire la vendibilità<sup>5</sup> al :

- ✓ **PER IL LOTTO "1"**: EURO 152.500,- con una divergenza assoluta molto ridotta e pari al 3,26%; rapportato alla superficie c.c. di mq 101,73 risulta in un valore unitario di stima riferito alla superficie convenzionale commerciale pari a 1.499 €/mq;
- ✓ **PER IL LOTTO "2"**: EURO 153.000,- con una divergenza assoluta molto ridotta e pari al 3,44%; rapportato alla superficie c.c. di mq 89,23 risulta in un valore unitario di stima riferito alla superficie convenzionale commerciale pari a 1.715 €/mq;
- ✓ **PER IL LOTTO "3"**: EURO 160.000,- con una divergenza assoluta molto ridotta e pari al 3,29%; rapportato alla superficie c.c. di mq 103,72 risulta in un valore unitario di stima riferito alla superficie convenzionale commerciale pari a 1.543 €/mq;
- ✓ **PER IL LOTTO "4"**: EURO 163.000,- con una divergenza assoluta molto ridotta e pari al 3,23%; rapportato alla superficie c.c. di mq 109,83 risulta in un valore unitario di stima riferito alla superficie convenzionale commerciale pari a 1.484 €/mq.

IL CALCOLO È STATO ESEGUITO ASSUMENDO LE UNITÀ IMMOBILIARI NUOVE, FINITE ED IN STATO MANUTENTIVO OTTIMO. In realtà in sede di sopralluogo abbiamo rilevato che gli appartamenti, pur nuovi ed in ottimo stato di conservazione, risultavano non completi di alcuni degli apparecchi sanitari e necessitanti di piccoli interventi di finitura ordinariamente rimessi al venditore-promotore immobiliare all'atto della compravendita. Queste condizioni ovviamente non ricorrono nel caso, perciò dai valori sopra stimati dovremo dedurre il costo dell'esecuzione diretta da parte dell'acquirente, stimati ai precedenti capi 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4 in € 7.500,00 per il Lotto 1 ed in € 8.500,00 per ciascuno dei Lotti 2, 3 e 4.

IN CONCLUSIONE AVREMO, AL NETTO DEI COSTI SUPPLEMENTARI ORA ESPOSTI E COME PIÙ CORRETTA STIMA DEL VALORE DI MERCATO:

- ✓ **PER IL LOTTO "1"** (Prato - Foglio 79, Particella 59, Subalterni 22, 7, 12 e 31), da € (152.500 - 7.500): **EURO 145.000,-**;
- ✓ **PER IL LOTTO "2"** (Prato - Foglio 79, Particella 59, Subalterni 24, 18 e 32), da € (153.000 - 8.500): **EURO 144.500,-**;
- ✓ **PER IL LOTTO "3"** (Prato - Foglio 79, Particella 59, Subalterni 25, 19 e 33), da € (160.000 - 8.500): **EURO 151.500,-**;
- ✓ **PER IL LOTTO "4"** (Prato - Foglio 79, Particella 59, Subalterni 30, 14 e 34), da € (163.000 - 8.500): **EURO 154.500,-**.

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

L'assunzione di conformità dei beni trasferiti con gli atti di compravendita richiede che per la

<sup>5</sup> 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

vendibilità i valori prima detti 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<sup>6</sup> in € 940,- per il Lotto 1, in € 1.210,- per il Lotto 2, in € 1.240,- per il Lotto 3, in € 1.290,- per il Lotto 4. Da ciò i seguenti **più probabili prezzi di compravendita ove tali oneri fossero traslati sull' acquirente**, come lo sono nel presente caso di vendita forzata:

- quanto al LOTTO 1**, da € (145.000 - 940): EURO € 144.060,00=;
- quanto al LOTTO 2**, da € (144.500 - 1.210): EURO € 143.290,00=;
- quanto al LOTTO 3**, da € (151.500 - 1.240): EURO € 150.260,00=;
- quanto al LOTTO 4**, da € (154.500 - 1.290): EURO € 153.210,00=.

#### 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%)<sup>7</sup>.**

**Giudico applicabile nel caso in specie uno sconto del 20%**, riferito al valore di mercato al netto degli oneri di regolarizzazione edilizia. Ciò a motivo:

1. del lungo periodo intercorso dal completamento dello stabile senza che gli impianti eseguiti, pur dichiarati conformi dagli installatori, siano stati da alcuno testati e avviati;
2. dalla possibilità, per lo stesso motivo, che i completamenti d'opera necessari risultino più difficili del previsto per difficoltà di approvvigionamento delle componenti edilizie mancanti;
3. della mancanza della dichiarazione di agibilità, il cui ottenimento dipende e dalla convergente volontà di sostenerne i costi da parte dei restanti condomini e dal fatto che anche le altre unità immobiliari risultino conformi al titolo edilizio, alle norme impiantistiche ed ai requisiti d' igiene;
4. dell' esistenza di pendenze condominiali il cui ammontare è oggi solo provvisoriamente determinato, con la possibilità che quota dei crediti condominiali non trovino soddisfacimento nella pro-

<sup>6</sup> Rinvio in successione ai punti 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4 che precedono

<sup>7</sup> 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

cedura e che il credito insoddisfatto debba perciò ripartirsi sui condomini presenti e sopravvenuti;

5. del rischio di oneri conseguenti alla irreperibilità del collaudo e della liberatoria del Comune di Prato in riferimento all' Atto d'obbligo edilizio di cui al capo 5.0 che precede;
6. dal rischio che la mancata considerazione in sede di formazione della "Tabella di riparto delle spese" delle unità immobiliari ai subalterni 7, 31, 32, 33 e 34 possa risultare infine in una ride-terminazione in incremento dei costi di gestione condominiale afferenti ciascuno dei lotti.

**Avremo perciò:**

- **quanto al Lotto 1**, costituito dalle unità immobiliari individuate dai subalterni 22, 7, 12 e 31 della particella 59 al foglio di mappa 79 del Comune di Prato, da € (145.000 - 940)\*0,20 **uno sconto** ulteriore di € 28.812÷ € **28.800,-**.  
**Ciò per una vendibilità al prezzo di Euro 115.260,00=<sup>8</sup>**.  
**Richiamato che sul complesso gravano spese condominiali insolute**, non rappresentate nel procedimento e riferite all' ultimo biennio, per un importo di € 1.675,18 al 31 dicembre 2016, **giudico infine che per la vendibilità del lotto il prezzo d'offerta debba essere ulteriormente scontato ad un importo di € 113.584,82÷ Euro 113.600,00=**;
- **quanto al Lotto 2**, costituito dalle unità immobiliari individuate dai subalterni 24, 18 e 32 della particella 59 al foglio di mappa 79 del Comune di Prato, da € (144.500 - 1.210)\*0,20 **uno sconto** ulteriore di € 28.660÷ € **28.700,-**.  
**Ciò per una vendibilità al prezzo di Euro 114.590,00=<sup>9</sup>**.  
**Richiamato che sul complesso gravano spese condominiali insolute**, non rappresentate nel procedimento e riferite all' ultimo biennio, per un importo di € 2.063,26 al 31 dicembre 2016, **giudico infine che per la vendibilità del lotto il prezzo d'offerta debba essere ulteriormente scontato ad un importo di € 112.526,74÷ Euro 112.500,00=**;
- **quanto al Lotto 3**, costituito dalle unità immobiliari individuate dai subalterni 25, 19 e 33 della particella 59 al foglio di mappa 79 del Comune di Prato, da € (151.500 - 1.240)\*0,20 **uno sconto** ulteriore di € 30.052÷ € **30.000,-**.  
**Ciò per una vendibilità al prezzo di Euro 120.260,00=<sup>10</sup>**.  
**Richiamato che sul complesso gravano spese condominiali insolute**, non rappresentate nel procedimento e riferite all' ultimo biennio, per un importo di € 2.242,57 al 31 dicembre 2016, **giudico infine che per la vendibilità del lotto il prezzo d'offerta debba essere ulteriormente scontato ad un importo di € 118.017,43÷ Euro 118.000,00=**;
- **quanto al Lotto 4**, costituito dalle unità immobiliari individuate dai subalterni 30, 14 e 34 della particella 59 al foglio di mappa 79 del Comune di Prato, da € (154.500 - 1.290)\*0,20 **uno sconto** ulteriore di € 30.642÷ € **30.600,-**.  
**Ciò per una vendibilità al prezzo di Euro 122.610,00=<sup>11</sup>**.  
**Richiamato che sul complesso gravano spese condominiali insolute**, non rappresentate nel procedimento e riferite all' ultimo biennio, per un importo di € 2.455,92 al 31 dicembre 2016, **giudico infine che per la vendibilità del lotto il prezzo d'offerta debba essere ulteriormente scontato ad un importo di € 120.154,08÷ Euro 120.200,00=**.

<sup>8</sup> Da € (145.000,00 - 940,00 - 28.800,00)

<sup>9</sup> Da € (144.500,00 - 1.210,00 - 28.700,00)

<sup>10</sup> Da € (151.500,00 - 1.240,00 - 30.000,00)

<sup>11</sup> Da € (154.500,00 - 1.290,00 - 30.600,00)

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.** Schede di sintesi della perizia.

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

- 1. Copia dell'atto di provenienza ultra-ventennale degli immobili;
- 2. Verbali degli accessi;
- 3. Copia dei titoli edilizi;
- 4. Copia di visure e planimetrie catastali;
- 5. Copia degli Attestati di Certificazione Energetica (ACE) delle unità immobiliari residenziali.

Prato, 20 gennaio 2017

Il Consulente tecnico d'ufficio  
*Arch. Rodolfo Tognocchi*



# **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 50/2015 R.G.E.I.**

## **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

### **Allegati**

- Prato 16 dicembre 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 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



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);



- 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 precedenti 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



# **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 50/2015 R.G.E.I.**

## **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

### **Tabelle di indagine e di stima**

- Prato 16 dicembre 2016 -

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)		PRATO - VIA GHERARDACCI 48 LOTTO 1		CATASTO	F	PART.	SUB			
					79	59	22-7-12-31			
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		€ 103.000,00	€ 90.000,00	€ 130.000,00						
Sconto stimato in sede di vendita 0,00%		€ -	€ -	€ -						
Prezzo applicato alla stima		€ 103.000,00	€ 90.000,00	€ 130.000,00						
Data di formazione del prezzo		15-02-2016	22-12-2015	26-07-2016	data della stima					
mesi antecedenti		10	11	4	16-12-2016					
Zona		Periferica	Periferica	Periferica	Periferica					
Tipologia		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento					
Classe (1 Economica, 2 Media, 3 Alta)		2	1	2	2					
Livello di piano f.t.		1	1	3	2					
Ascensore (1 per immobili fino a due piani f.t. o con ascensore, 0 altrimenti)		1	1	1	1					
Servizi igienici anni interi di esercizio (stima)		1 35	1 25	1 0	1 0					
Impianto di climatizzazione (1 se presente, 0 se assente) anni interi di esercizio (stima)		1 18	0	1 0	1 0					
Impianto elettrico (1 se presente, 0 se assente) anni interi di esercizio (stima)		1 35	1 25	1 0	1 0					
Stato manutentivo (1 per scadente, 2 per ordinario, 3 per buono, 4 per ottimo)		1	1	4	4					
		Superficie		Superficie		Superficie		Superficie		
		Reale L. Comm.le		Reale L. Comm.le		Reale L. Comm.le		Reale L. Comm.le		
Rapporto mercantile		1,00		0,75		0,60		0,50		
Sup. principale		107,25	107,25	70,65	70,65	47,80	47,80	88,70	88,70	
Soppalchi e mansarde abitabili		0,75	-	-	-	-	-	-	-	
Verande		0,60	18,00	10,80	-	-	-	3,55	2,13	
Autorimessa		0,50	-	-	-	-	-	-	-	
Stallo di parcheggio		0,30	-	-	-	22,00	6,60	13,00	3,90	
Balcone (*)		0,25	-	-	-	10,00	2,50	8,50	2,13	
Terrazza attico (**)		0,40	-	-	-	-	-	-	-	
Soffitta/cantina(***)		0,35	23,30	5,98	-	-	-	8,75	3,07	
Resede ext. privato		0,10	77,40	7,74	107,00	10,70	-	18,00	1,80	
<b>Superficie Comm.le Vendibile Totale</b>			<b>131,77</b>		<b>81,35</b>		<b>56,90</b>		<b>101,73</b>	
<b>Sup. comm.le €/mq</b>		€	781,67	€	1.106,34	€	2.284,72			
Prezzo minimo (a)		€	781,67							
Prezzo massimo (b)						€	2.284,72			
<b>Rapporto (a)/(b)</b>		0,3422								
Prezzo medio (c)		€	1.390,90							
<b>Prezzo marginale (a)*(c)/(b)</b>		€	<b>475,97</b>	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		15	si applica una ulteriore riduzione media del		75,00%					

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)	PRATO - VIA GHERARDACCI 48 LOTTO 1		CATASTO	F	PART.	SUB
				79	59	22-7-12-31

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	-0,52%	per il segmento di mercato (elaborazione su dati OMI)		Saggio medio mensile di variazione dei prezzi	-0,04%
Immobile	<b>A</b>		<b>B</b>		<b>C</b>
Prezzo storico	€ 103.000,00	€ 90.000,00	€ 130.000,00		
Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese mesi antecedenti	-€ 41,00	-€ 36,00	-€ 52,00		
	10	11	4		
Variazione totale del prezzo alla data di stima	-€ 410,00	-€ 396,00	-€ 208,00		
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	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ -		
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	€ 9.000,00	€ 10.000,00	€ -		
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	€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ -		
Costo manutentivo da scadente a ottimo, per mq	€ 450,00	Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL			€ 305,00
Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq	€ 170,00	Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL			€ 80,00

### CONCLUSIONI DELLA STIMA

Obiettivo ragguagliato a	A		B		C	
Valore non corretto		€ 103.000,00		€ 90.000,00		€ 130.000,00
	Delta		Delta		Delta	
Variazione su data stima	10	-€ 410,00	11	-€ 396,00	4	-€ 208,00
Sup. principale	- 18,55	-€ 8.829,17	18,05	€ 8.591,19	40,90	€ 19.467,01
Soppalchi e mansarde abitabili	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Verande	- 8,67	-€ 4.126,63	2,13	€ 1.013,81	2,13	€ 1.013,81
Autorimessa	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Stallo di parcheggio	3,90	€ 1.856,27	3,90	€ 1.856,27	- 2,70	-€ 1.285,11
Balcone	2,13	€ 1.013,81	2,13	€ 1.013,81	- 0,37	-€ 176,11
Terrazza attico	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Soffitta/cantina	- 2,91	-€ 1.385,06	3,07	€ 1.461,22	3,07	€ 1.461,22
Resede ext. privato	- 5,94	-€ 2.827,24	- 8,90	-€ 4.236,10	1,80	€ 856,74
Servizi igienici	0	€ 6.000,00	0	€ 6.000,00	0	€ -
Climatizzazione	0	€ 9.000,00	1	€ 10.000,00	0	€ -
Impianto elettrico	0	€ 4.500,00	0	€ 4.500,00	0	€ -
Stato manutentivo		€ 48.262,50		€ 31.792,50		€ -
Ascensore	0	€ -	0	€ -	0	€ -
<b>Valore ragguagliato</b>		<b>€ 156.054,48</b>		<b>€ 151.596,69</b>		<b>€ 151.129,55</b>
Divergenza % assoluta	<b>3,26%</b>					
Pesi ponderali		33,00%		33,00%		34,00%
<b>Valore di stima (media ponderata) dell' Immobile Obiettivo</b>					<b>€</b>	<b>152.500,00</b>

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)		PRATO - VIA GHERARDACCI 48 LOTTO 2		CATASTO	F	PART.	SUB			
					79	59	24-18-32			
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		€ 103.000,00	€ 90.000,00	€ 130.000,00						
Sconto stimato in sede di vendita	0,00%	€ -	€ -	€ -						
Prezzo applicato alla stima		€ 103.000,00	€ 90.000,00	€ 130.000,00						
Data di formazione del prezzo		15-02-2016	22-12-2015	26-07-2016	data della stima					
mesi antecedenti		10	11	4	16-12-2016					
Zona		Periferica	Periferica	Periferica	Periferica					
Tipologia		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento					
Classe (1 Economica, 2 Media, 3 Alta)		2	1	2	2					
Livello di piano f.t.		1	1	3	2					
Ascensore (1 per immobili fino a due piani f.t. o con ascensore, 0 altrimenti)		1	1	1	1					
Servizi igienici anni interi di esercizio (stima)		1 35	1 25	1 0	2 0					
Impianto di climatizzazione (1 se presente, 0 se assente) anni interi di esercizio (stima)		1 18	0	1 0	1 0					
Impianto elettrico (1 se presente, 0 se assente) anni interi di esercizio (stima)		1 35	1 25	1 0	1 0					
Stato manutentivo (1 per scadente, 2 per ordinario, 3 per buono, 4 per ottimo)		1	1	4	4					
		Superficie		Superficie		Superficie		Superficie		
		Reale L. Comm.le		Reale L. Comm.le		Reale L. Comm.le		Reale L. Comm.le		
Rapporto mercantile										
Sup. principale		1,00	107,25 107,25	70,65 70,65	47,80 47,80	79,55 79,55				
Soppalchi e mansarde abitabili		0,75	-	-	-	-				
Verande		0,50	18,00 9,00	-	-	-				
Autorimessa		0,50	-	-	-	15,95 7,98				
Stallo di parcheggio		0,30	-	-	22,00 6,60	-				
Balcone (*)		0,25	-	-	10,00 2,50	-				
Terrazza attico (**)		0,40	-	-	-	-				
Soffitta/cantina(***)		0,35	23,30 5,98	-	-	-				
Resede ext. privato		0,10	77,40 7,74	107,00 10,70	-	17,00 1,70				
<b>Superficie Comm.le Vendibile Totale</b>			<b>129,97</b>	<b>81,35</b>	<b>56,90</b>	<b>89,23</b>				
<b>Sup. comm.le €/mq</b>		€	792,50	€ 1.106,34	€ 2.284,72					
Prezzo minimo (a)		€	792,50							
Prezzo massimo (b)				€ 2.284,72						
<b>Rapporto (a)/(b)</b>		0,3469								
Prezzo medio (c)		€	1.394,50							
<b>Prezzo marginale (a)*(c)/(b)</b>		€	<b>483,75</b>	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		15	si applica una ulteriore riduzione media del		75,00%					

<b>STIMA DI IMMOBILE POSTO IN</b> (Immobile obiettivo)	<b>PRATO - VIA GHERARDACCI 48</b> <b>LOTTO 2</b>		CATASTO	F	PART.	SUB
				<b>79</b>	<b>59</b>	<b>24-18-32</b>

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	-0,52%	per il segmento di mercato (elaborazione su dati OMI)		Saggio medio mensile di variazione dei prezzi	-0,04%
Immobile	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>		
Prezzo storico	€ 103.000,00	€ 90.000,00	€ 130.000,00		
Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese mesi antecedenti	-€ <b>41,00</b>	-€ <b>36,00</b>	-€ <b>52,00</b>		
	10	11	4		
Variazione totale del prezzo alla data di stima	-€ <b>410,00</b>	-€ <b>396,00</b>	-€ <b>208,00</b>		
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	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 6.000,00		
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	€ 9.000,00	€ 10.000,00	€ -		
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	€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ -		
Costo manutentivo da scadente a ottimo, per mq	€ 450,00	Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL			€ 305,00
Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq	€ 170,00	Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL			€ 80,00

### CONCLUSIONI DELLA STIMA

Obiettivo ragguagliato a	<b>A</b>		<b>B</b>		<b>C</b>	
Valore non corretto		€ 103.000,00		€ 90.000,00		€ 130.000,00
	Delta		Delta		Delta	
Variazione su data stima	10	-€ <b>410,00</b>	11	-€ <b>396,00</b>	4	-€ <b>208,00</b>
Sup. principale	- 27,70	-€ <b>13.399,93</b>	8,90	€ 4.305,39	31,75	€ 15.359,13
Soppalchi e mansarde abitabili	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Verande	- 9,00	-€ <b>4.353,77</b>	-	€ -	-	€ -
Autorimessa	7,98	€ 3.860,34	7,98	€ 3.860,34	7,98	€ 3.860,34
Stallo di parcheggio	-	€ -	-	€ -	- 6,60	-€ <b>3.192,76</b>
Balcone	-	€ -	-	€ -	- 2,50	-€ <b>1.209,38</b>
Terrazza attico	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Soffitta/cantina	- 5,98	-€ <b>2.892,84</b>	-	€ -	-	€ -
Resede ext. privato	- 6,04	-€ <b>2.921,86</b>	- 9,00	-€ <b>4.353,77</b>	1,70	€ 822,38
Servizi igienici	1	€ 12.000,00	1	€ 12.000,00	1	€ 6.000,00
Climatizzazione	0	€ 9.000,00	1	€ 10.000,00	0	€ -
Impianto elettrico	0	€ 4.500,00	0	€ 4.500,00	0	€ -
Stato manutentivo		€ 48.262,50		€ 31.792,50		€ -
Ascensore	0	€ -	0	€ -	0	€ -
<b>Valore ragguagliato</b>		<b>€ 156.644,44</b>		<b>€ 151.708,47</b>		<b>€ 151.431,70</b>
Divergenza % assoluta	<b>3,44%</b>					
Pesi ponderali		33,00%		36,00%		31,00%
<b>Valore di stima (media ponderata) dell' Immobile Obiettivo</b>				<b>€</b>		<b>153.000,00</b>



<b>STIMA DI IMMOBILE POSTO IN</b> (Immobile obiettivo)	<b>PRATO - VIA GHERARDACCI 48</b> <b>LOTTO 3</b>	CATASTO	F	PART.	SUB
			<b>79</b>	<b>59</b>	<b>25-19-33</b>

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	-0,52%	per il segmento di mercato (elaborazione su dati OMI)	Saggio medio mensile di variazione dei prezzi	-0,04%
Immobile	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	
Prezzo storico	€ 103.000,00	€ 90.000,00	€ 130.000,00	
Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese mesi antecedenti	-€ <b>41,00</b> 10	-€ <b>36,00</b> 11	-€ <b>52,00</b> 4	
Variazione totale del prezzo alla data di stima	-€ <b>410,00</b>	-€ <b>396,00</b>	-€ <b>208,00</b>	
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	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 6.000,00	
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	€ 9.000,00	€ 10.000,00	€ -	
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	€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ -	
Costo manutentivo da scadente a ottimo, per mq	€ 450,00	Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL		€ 305,00
Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq	€ 170,00	Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL		€ 80,00

**CONCLUSIONI DELLA STIMA**

Obiettivo ragguagliato a		<b>A</b>		<b>B</b>		<b>C</b>
Valore non corretto		€ 103.000,00		€ 90.000,00		€ 130.000,00
	Delta		Delta		Delta	
Variazione su data stima	10	-€ <b>410,00</b>	11	-€ <b>396,00</b>	4	-€ <b>208,00</b>
Sup. principale	- 18,25	-€ <b>8.828,47</b>	18,35	€ 8.876,85	41,20	€ 19.930,58
Soppalchi e mansarde abitabili	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Verande	- 7,12	-€ <b>3.444,31</b>	1,88	€ 909,45	1,88	€ 909,45
Autorimessa	10,75	€ 5.200,33	10,75	€ 5.200,33	10,75	€ 5.200,33
Stallo di parcheggio	-	€ -	-	€ -	- 6,60	-€ <b>3.192,76</b>
Balcone	0,39	€ 188,66	0,39	€ 188,66	- 2,11	-€ <b>1.020,72</b>
Terrazza attico	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Soffitta/cantina	- 5,98	-€ <b>2.892,84</b>	-	€ -	-	€ -
Resede ext. privato	- 6,04	-€ <b>2.921,86</b>	- 9,00	-€ <b>4.353,77</b>	1,70	€ 822,38
Servizi igienici	1	€ 12.000,00	1	€ 12.000,00	1	€ 6.000,00
Climatizzazione	0	€ 9.000,00	1	€ 10.000,00	0	€ -
Impianto elettrico	0	€ 4.500,00	0	€ 4.500,00	0	€ -
Stato manutentivo		€ 48.262,50		€ 31.792,50		€ -
Ascensore	0	€ -	0	€ -	0	€ -
<b>Valore ragguagliato</b>		<b>€ 163.654,01</b>		<b>€ 158.718,03</b>		<b>€ 158.441,27</b>
Divergenza % assoluta	<b>3,29%</b>					
Pesi ponderali		35,00%		34,00%		31,00%
<b>Valore di stima (media ponderata) dell' Immobile Obiettivo</b>				<b>€</b>		<b>160.000,00</b>

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)		PRATO - VIA GHERARDACCI 48 LOTTO 4		CATASTO	F	PART.	SUB		
					79	59	30-14-34		
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		€ 103.000,00	€ 90.000,00	€ 130.000,00					
Sconto stimato in sede di vendita	0,00%	€ -	€ -	€ -					
Prezzo applicato alla stima		€ 103.000,00	€ 90.000,00	€ 130.000,00					
Data di formazione del prezzo		15-02-2016	22-12-2015	26-07-2016	data della stima				
mesi antecedenti		10	11	4	16-12-2016				
Zona		Periferica	Periferica	Periferica	Periferica				
Tipologia		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento				
Classe (1 Economica, 2 Media, 3 Alta)		2	1	2	2				
Livello di piano f.t.		1	1	3	4				
Ascensore (1 per immobili fino a due piani f.t. o con ascensore, 0 altrimenti)		1	1	1	1				
Servizi igienici anni interi di esercizio (stima)		1 35	1 25	1 0	2 0				
Impianto di climatizzazione (1 se presente, 0 se assente) anni interi di esercizio (stima)		1 18	0	1 0	1 0				
Impianto elettrico (1 se presente, 0 se assente) anni interi di esercizio (stima)		1 35	1 25	1 0	1 0				
Stato manutentivo (1 per scadente, 2 per ordinario, 3 per buono, 4 per ottimo)		1	1	4	4				
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	107,25	107,25	70,65	70,65	47,80	47,80	79,00	79,00
Soppalchi e mansarde abitabili	0,75	-	-	-	-	-	-	23,50	17,63
Verande	0,50	18,00	9,00	-	-	-	-	-	-
Autorimessa	0,50	-	-	-	-	-	-	23,00	11,50
Stallo di parcheggio	0,30	-	-	-	-	22,00	6,60	-	-
Balcone (*)	0,25	-	-	-	-	10,00	2,50	-	-
Terrazza attico (**)	0,40	-	-	-	-	-	-	-	-
Soffitta/cantina(***)	0,35	23,30	5,98	-	-	-	-	-	-
Resede ext. privato	0,10	77,40	7,74	107,00	10,70	-	-	17,00	1,70
<b>Superficie Comm.le Vendibile Totale</b>			<b>129,97</b>		<b>81,35</b>		<b>56,90</b>		<b>109,83</b>
<b>Sup. comm.le €/mq</b>		€	792,50	€	1.106,34	€	2.284,72		
Prezzo minimo (a)		€	792,50						
Prezzo massimo (b)						€	2.284,72		
<b>Rapporto (a)/(b)</b>		0,3469							
Prezzo medio (c)		€	1.394,50						
<b>Prezzo marginale (a)*(c)/(b)</b>		€	<b>483,75</b>	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		15		si applica una ulteriore riduzione media del				75,00%	

<b>STIMA DI IMMOBILE POSTO IN</b> (Immobile obiettivo)	<b>PRATO - VIA GHERARDACCI 48</b> <b>LOTTO 4</b>	CATASTO	F	PART.	SUB
			<b>79</b>	<b>59</b>	<b>30-14-34</b>

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	-0,52%	per il segmento di mercato (elaborazione su dati OMI)		Saggio medio mensile di variazione dei prezzi	-0,04%
Immobile	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>		
Prezzo storico	€ 103.000,00	€ 90.000,00	€ 130.000,00		
Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese mesi antecedenti	-€ <b>41,00</b>	-€ <b>36,00</b>	-€ <b>52,00</b>		
	10	11	4		
Variazione totale del prezzo alla data di stima	-€ <b>410,00</b>	-€ <b>396,00</b>	-€ <b>208,00</b>		
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	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 6.000,00		
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	€ 9.000,00	€ 10.000,00	€ -		
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	€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ -		
Costo manutentivo da scadente a ottimo, per mq	€ 450,00	Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL			€ 305,00
Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq	€ 170,00	Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL			€ 80,00

### CONCLUSIONI DELLA STIMA

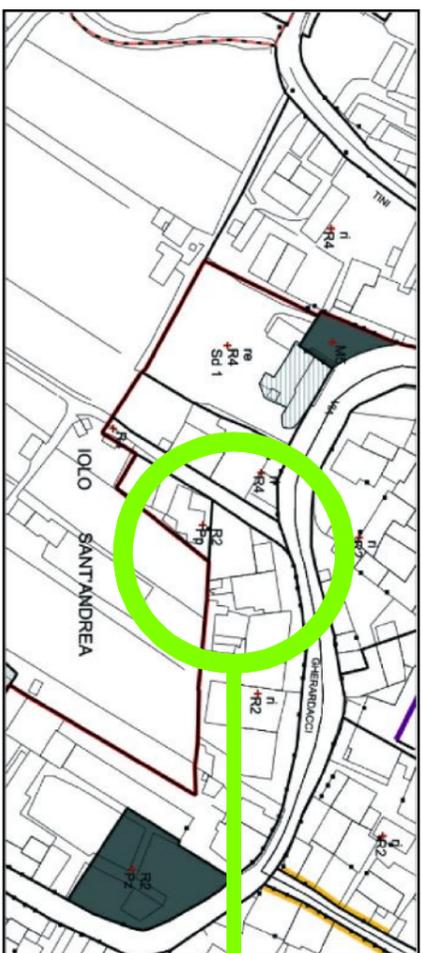
Obiettivo ragguagliato a		<b>A</b>		<b>B</b>		<b>C</b>	
Valore non corretto		€ 103.000,00		€ 90.000,00		€ 130.000,00	
	Delta		Delta		Delta		
Variazione su data stima	10	-€ <b>410,00</b>	11	-€ <b>396,00</b>	4	-€ <b>208,00</b>	
Sup. principale	- 28,25	-€ <b>13.666,00</b>	8,35	€ 4.039,33	31,20	€ 15.093,06	
Soppalchi e mansarde abitabili	17,63	€ 8.528,55	17,63	€ 8.528,55	17,63	€ 8.528,55	
Verande	- 9,00	-€ <b>4.353,77</b>	-	€ -	-	€ -	
Autorimessa	11,50	€ 5.563,15	11,50	€ 5.563,15	11,50	€ 5.563,15	
Stallo di parcheggio	-	€ -	-	€ -	- 6,60	-€ <b>3.192,76</b>	
Balcone	-	€ -	-	€ -	- 2,50	-€ <b>1.209,38</b>	
Terrazza attico	-	€ -	-	€ -	-	€ -	
Soffitta/cantina	- 5,98	-€ <b>2.892,84</b>	-	€ -	-	€ -	
Resede ext. privato	- 6,04	-€ <b>2.921,86</b>	- 9,00	-€ <b>4.353,77</b>	1,70	€ 822,38	
Servizi igienici	1	€ 12.000,00	1	€ 12.000,00	1	€ 6.000,00	
Climatizzazione	0	€ 9.000,00	1	€ 10.000,00	0	€ -	
Impianto elettrico	0	€ 4.500,00	0	€ 4.500,00	0	€ -	
Stato manutentivo		€ 48.262,50		€ 31.792,50		€ -	
Ascensore	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
<b>Valore ragguagliato</b>		<b>€ 166.609,73</b>		<b>€ 161.673,76</b>		<b>€ 161.397,00</b>	
Divergenza % assoluta	<b>3,23%</b>						
Pesi ponderali		30,00%		30,00%		40,00%	
<b>Valore di stima (media ponderata) dell' Immobile Obiettivo</b>						<b>€ 163.000,00</b>	

# **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 50/2015 R.G.E.I.**

## **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO Documentazione grafica e fotografica di rilievo**

- Prato 16 dicembre 2016 -

Vista zenitale - Google earth 2015



Estratto R.U. Comune di Prato scala 1.1000



Vista aerea dell'intorno - Google earth 2015

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 50/2015 Tribunale di Prato  
in Via Gherardacci , loc. Iolo ( F. 79 Part.Ia 59)

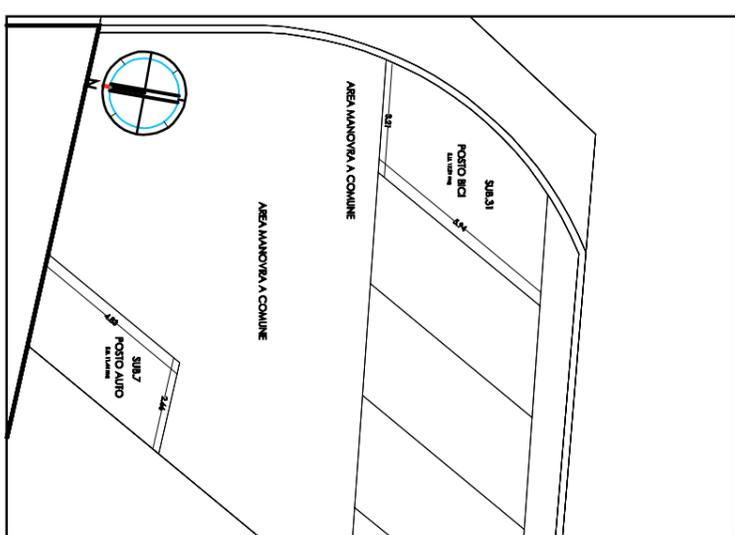
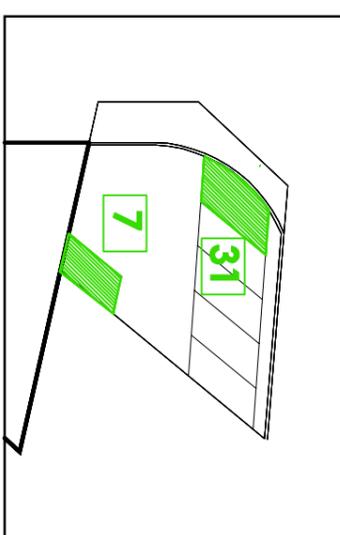
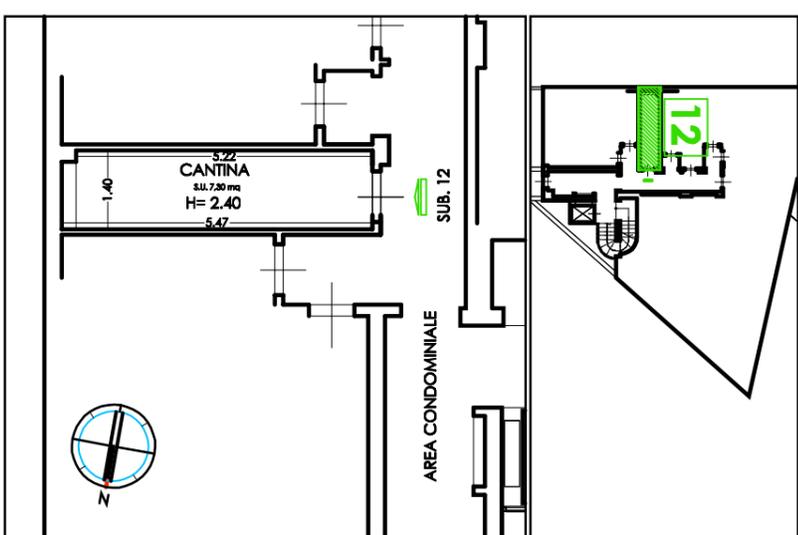
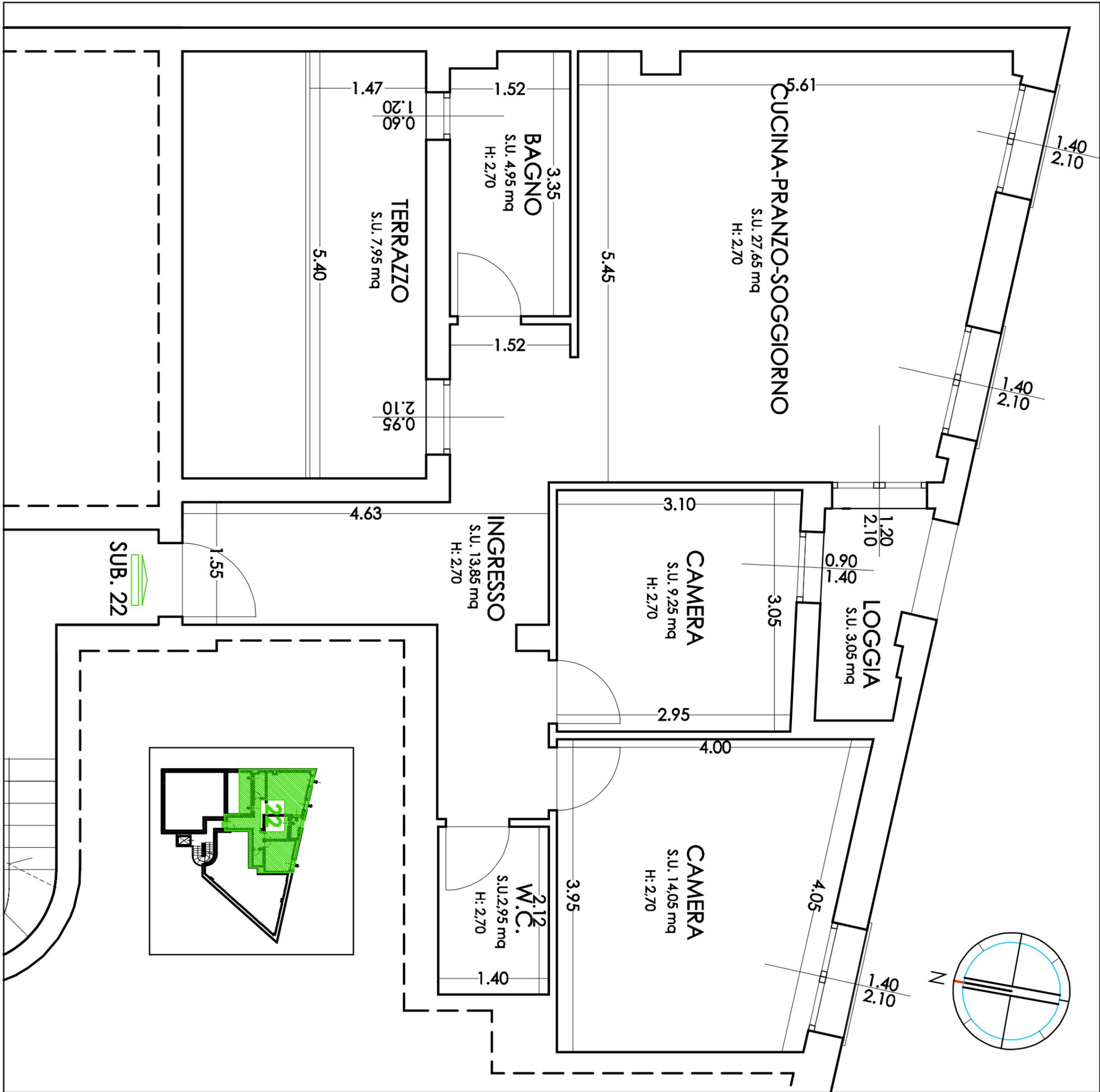
Cosulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Ubicazione topografica del complesso e riferimenti urbanistici

tavola

1

20/12/2016



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 50/2015 Tribunale di Prato in Via Gherardacci , loc. Iolo (F. 79 Part. 59)

tavola

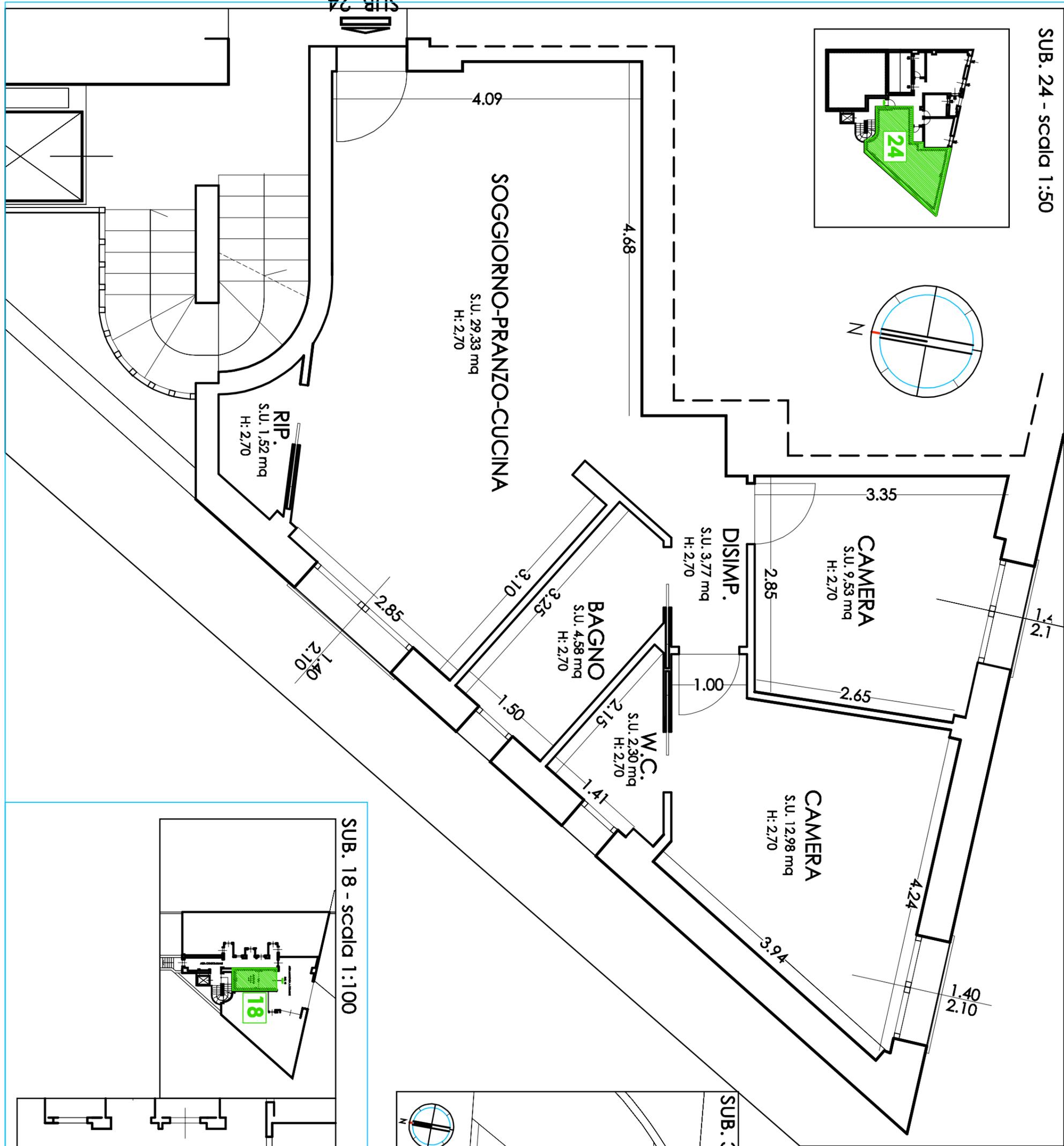
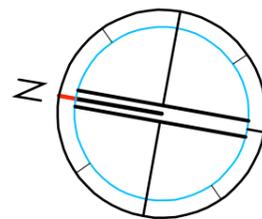
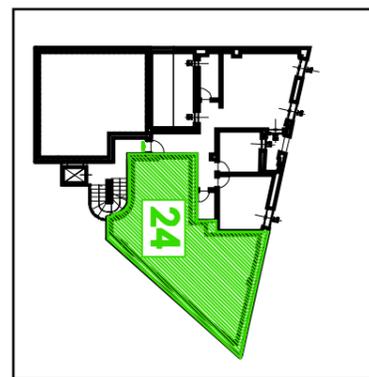
2

Cosulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

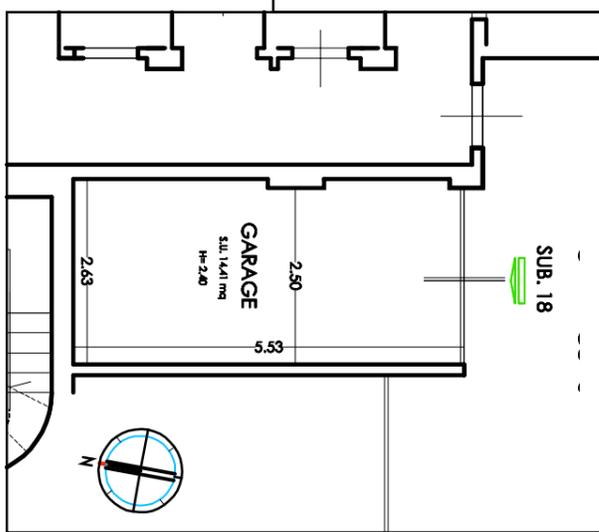
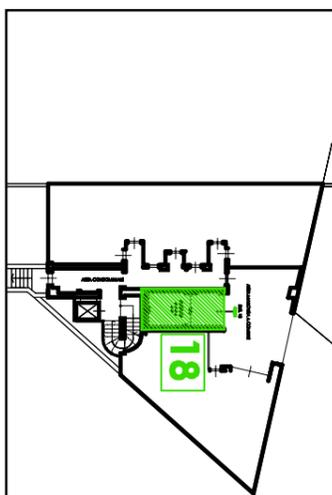
Unità Imm.le F.79, Part. 59, SUB. 22, 12, 7, 31 - stato di rilievo LOTTO n°1

20/12/2016

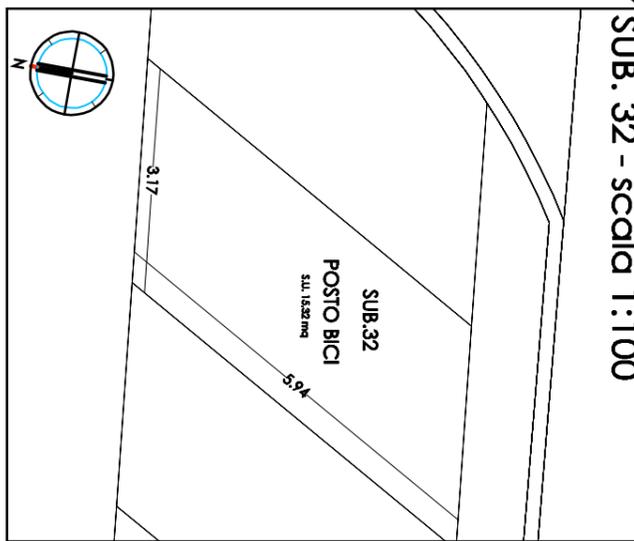
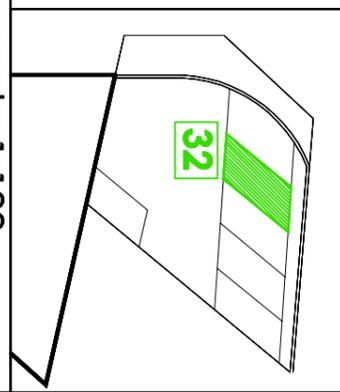
SUB. 24 - scala 1:50



SUB. 18 - scala 1:100



SUB. 32 - scala 1:100



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 50/2015 Tribunale di Prato in Via Gherardacci , loc. Iolo (F. 79 Part.Ia 59)

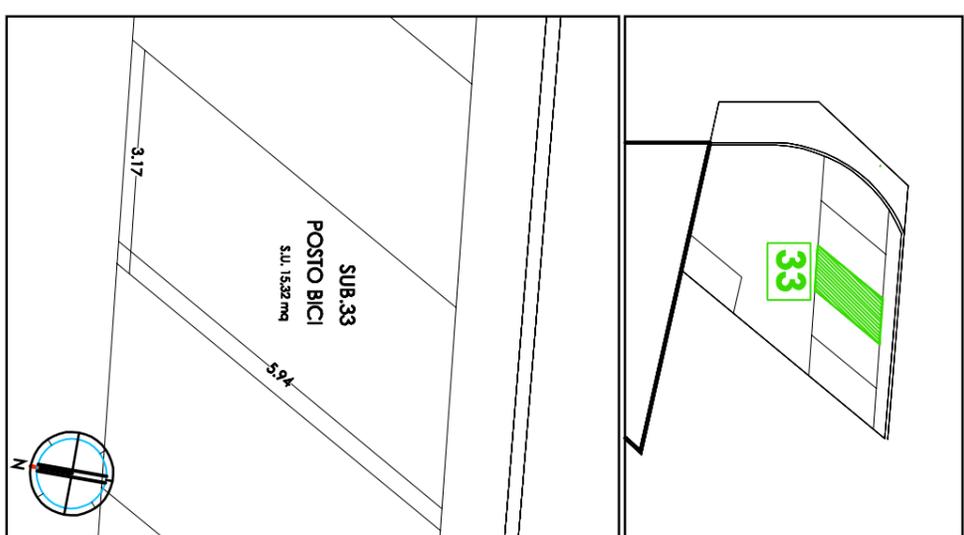
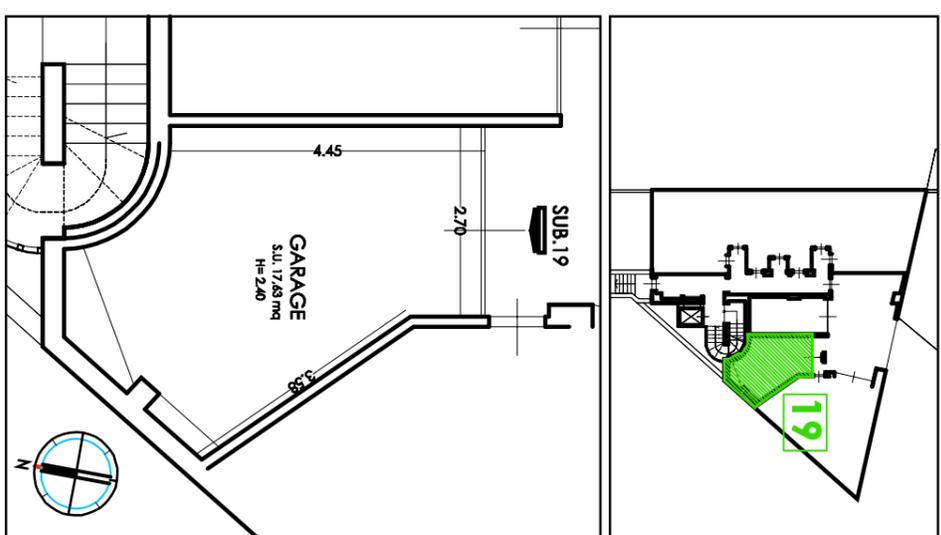
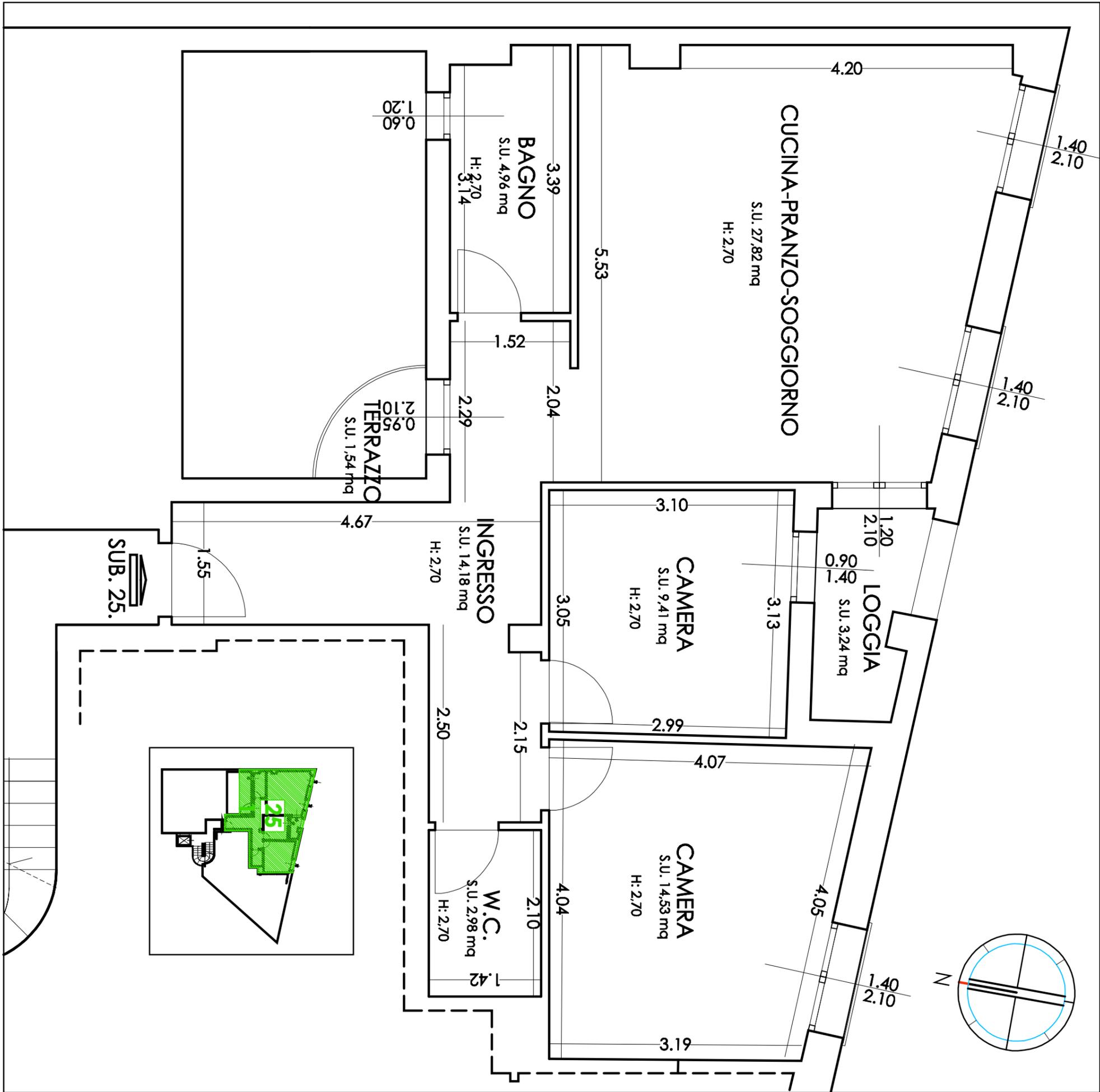
Cosulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Unità Imm.le F.79, Part. 59, SUB. 24, 18, 32 - stato di rilievo LOTTO n°2

tavola

3

20/12/2016



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 50/2015 Tribunale di Prato in Via Gherardacci , loc. Iolo (F. 79 Part.Ia 59)

tavola

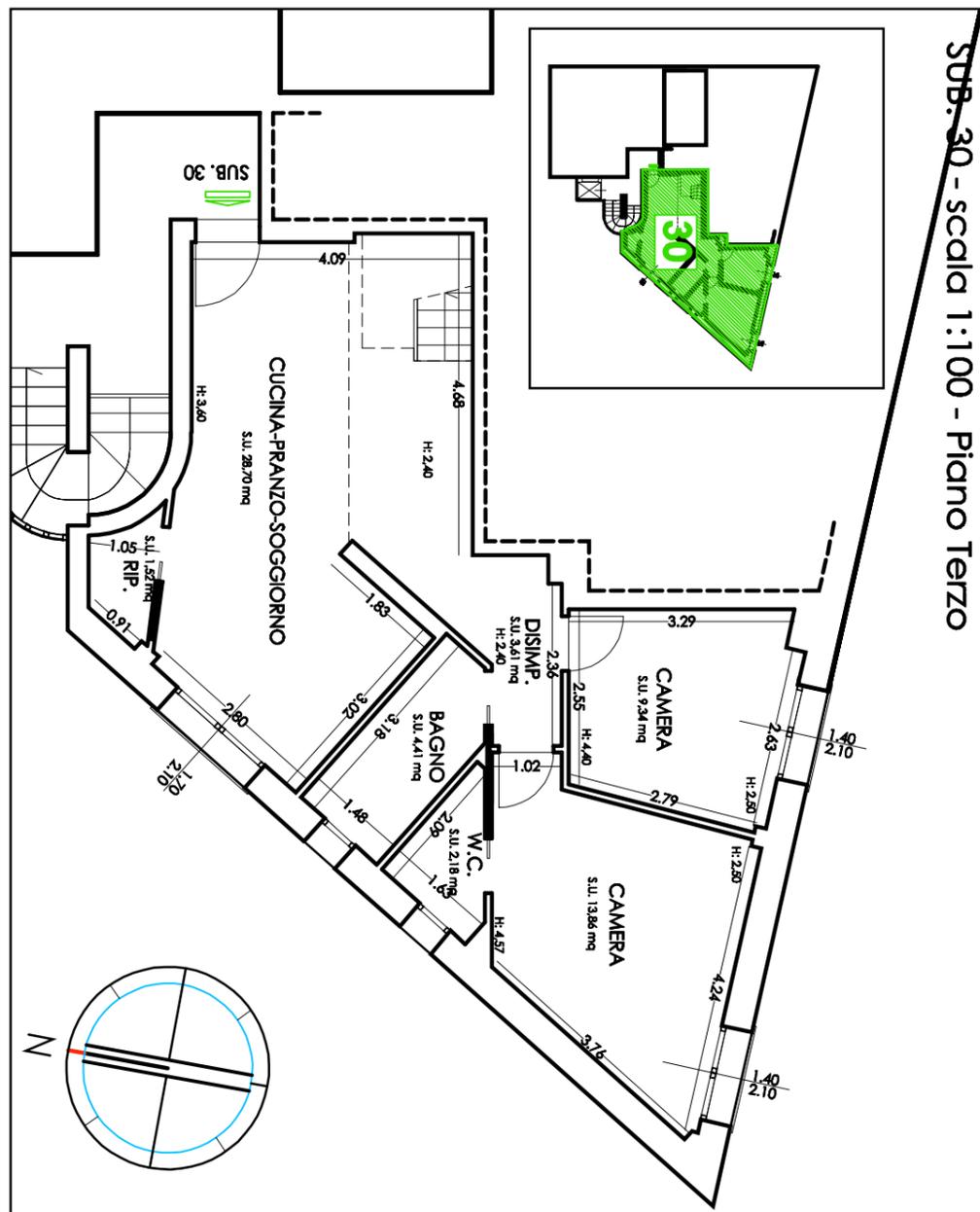
4

Cosulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

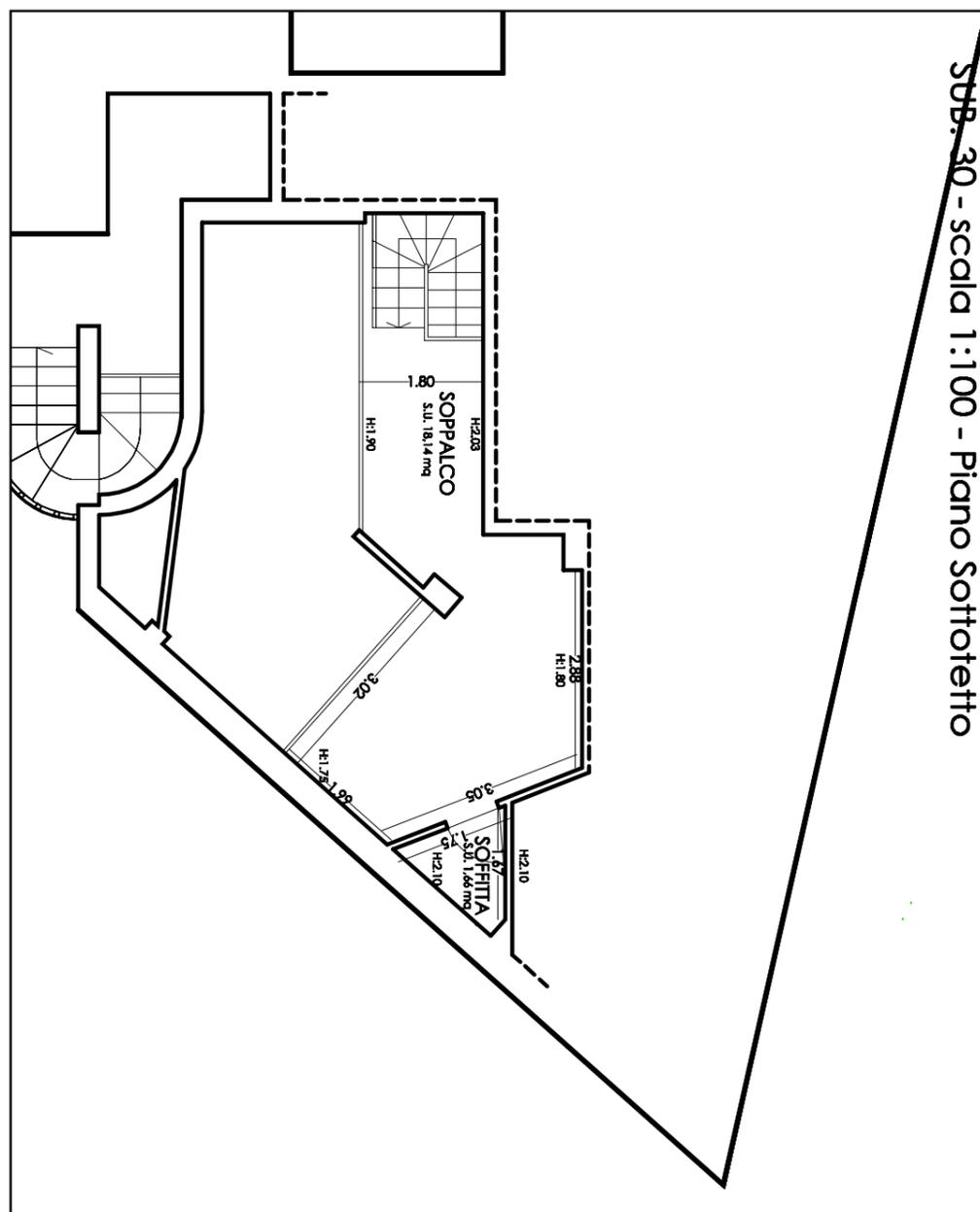
Unità Imm.le F.79, Part. 59, SUB. 25, 19, 33 - stato di rilievo LOTTO n°3

20/12/2016

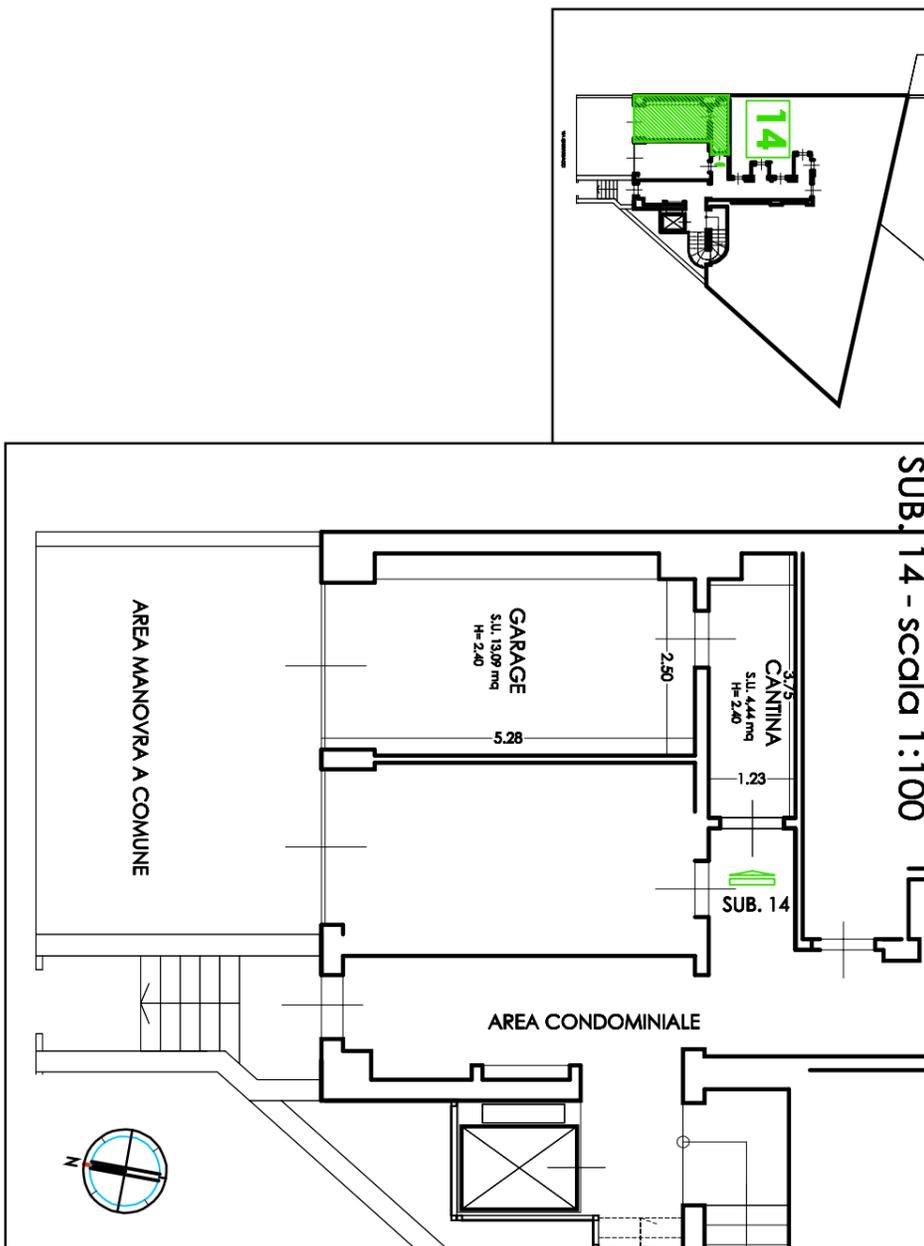
SUB. 30 - scala 1:100 - Piano Terzo



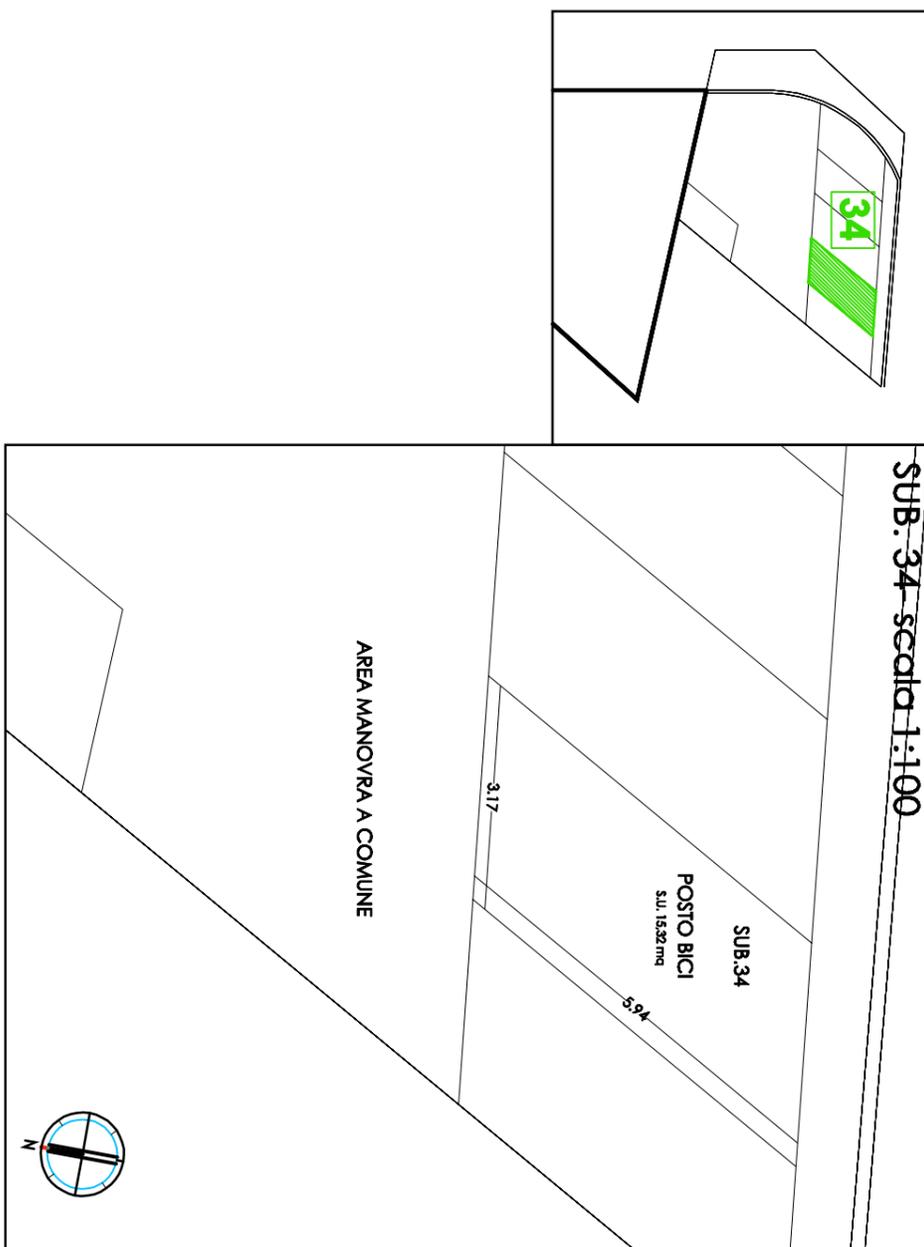
SUB. 30 - scala 1:100 - Piano Sottotetto



SUB. 14 - scala 1:100



SUB. 34 scala 1:100



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 50/2015 Tribunale di Prato in Via Gherardacci , loc. Iolo (F. 79 Part.Ia 59)

tavola

5

Cosulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Unità Imm.le F.79, Part. 59, SUB. 30, 14, 34, - stato di rilievo LOTTO n°4

20/12/2016



FOTO.1



FOTO.2



FOTO.3



FOTO.4



FOTO.5



FOTO.6



FOTO.7



FOTO.8



FOTO.9

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 50/2015 Tribunale di Prato  
in Via Gherardacci , loc. Iolo (F. 79 Part.Ia 59)

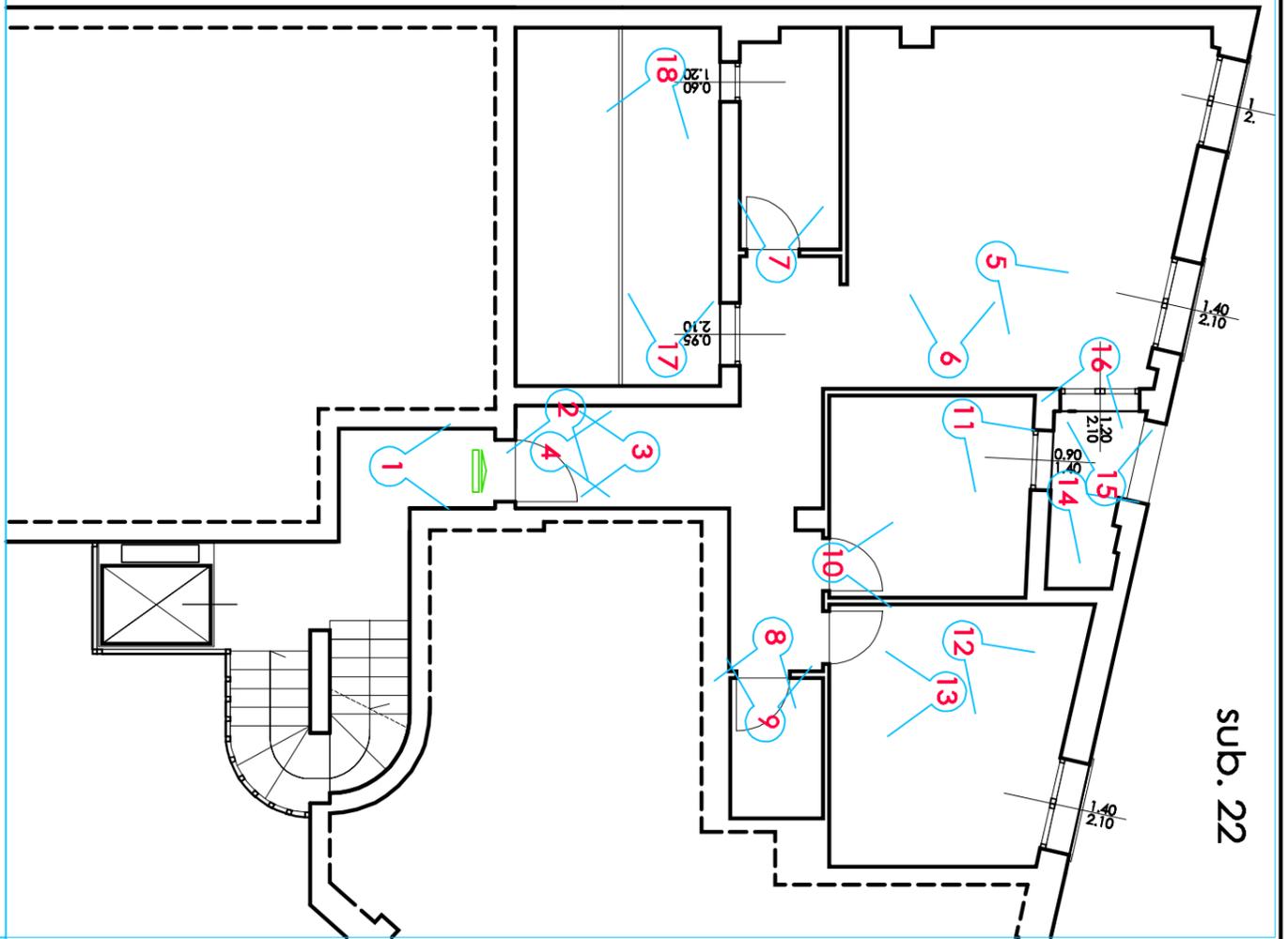
Cosulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

allegato fotografico - ESTERNI

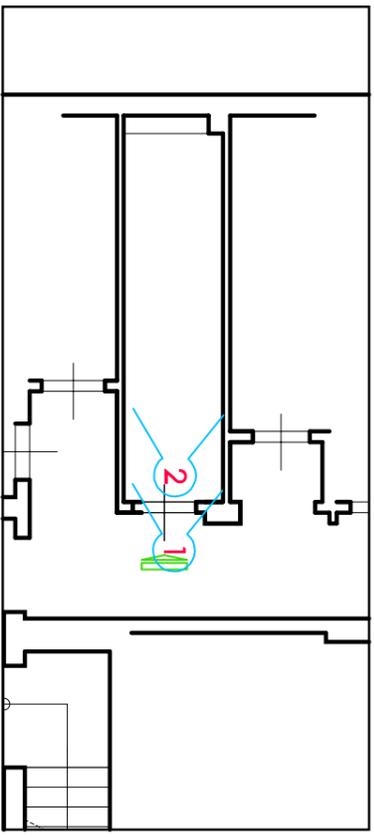
allegato

1

20/12/2016



sub. 22



sub. 12



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

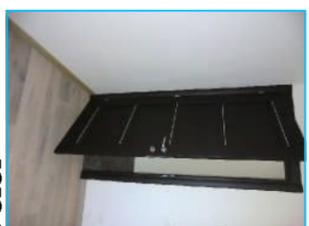


FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12

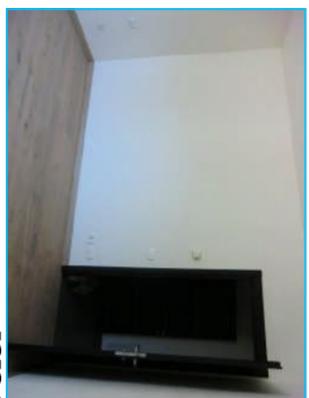


FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16

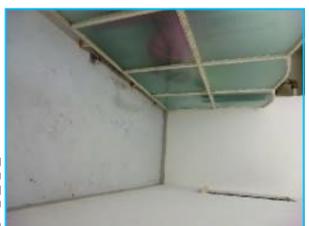


FOTO 17



FOTO 18



FOTO 1



FOTO 1

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 50/2015 Tribunale di Prato in Via Gherardacci , loc. Iolo (F. 79 Part.Ia 59)

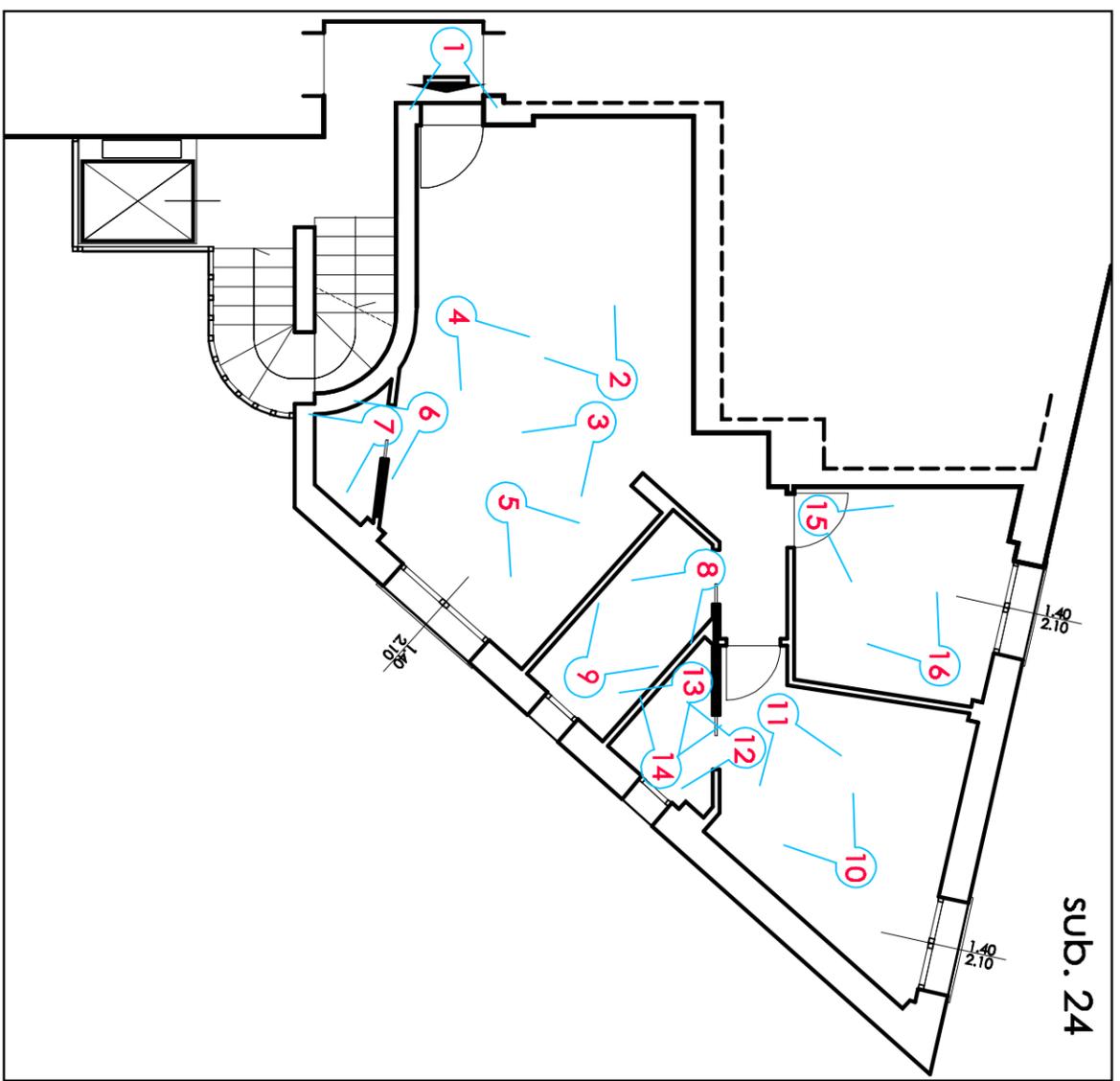
Foto Tavola

2

Cosulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Documentazione Fotografica Sub. 22 e 12

20/12/2016



sub. 24



FOTO 14

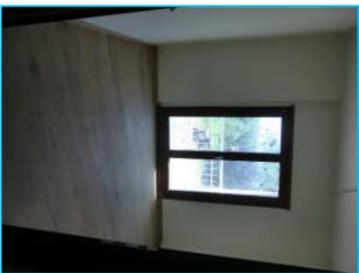


FOTO 15



FOTO 16



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 7



FOTO 4



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 8



FOTO 5



FOTO 9



FOTO 6

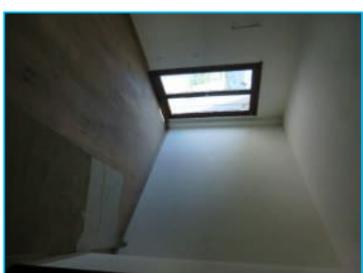
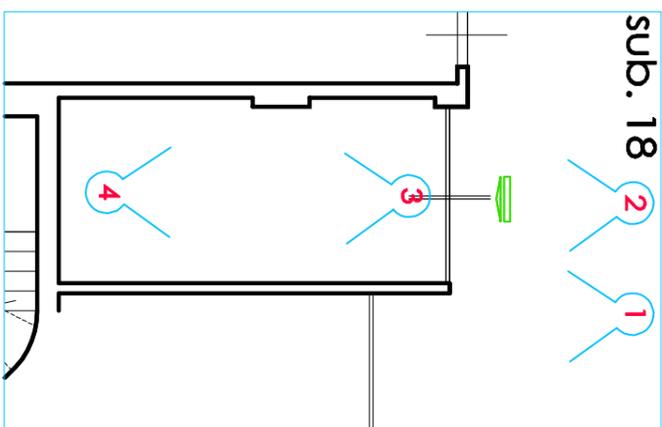


FOTO 10



sub. 18



FOTO 3



FOTO 1



FOTO 4



FOTO 2

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 50/2015 Tribunale di Prato in Via Gherardacci , loc. Iolo (F. 79 Part.Ia 59)

Cosulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Documentazione Fotografica Sub. 24 e 18

Foto Tavola

3

20/12/2016

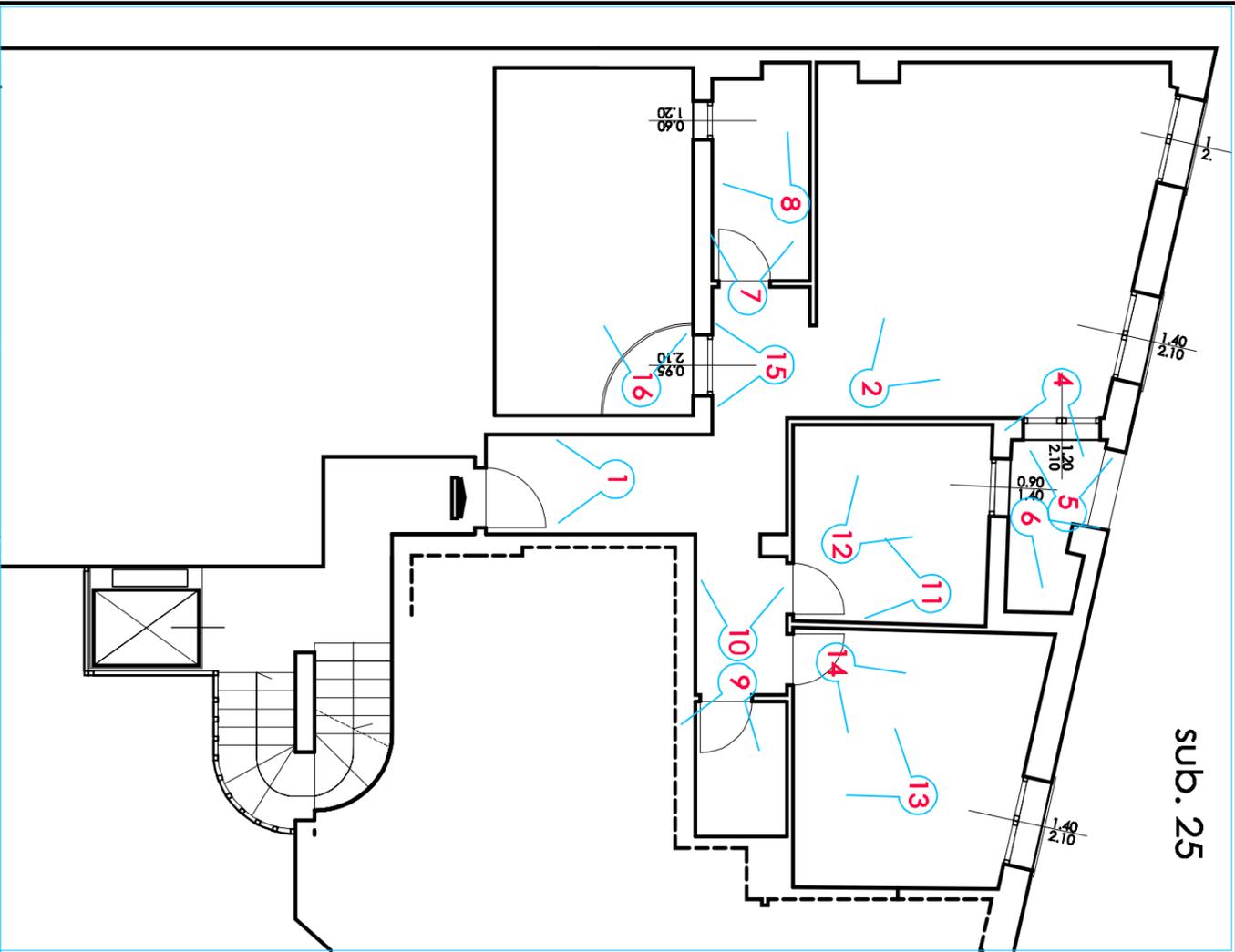
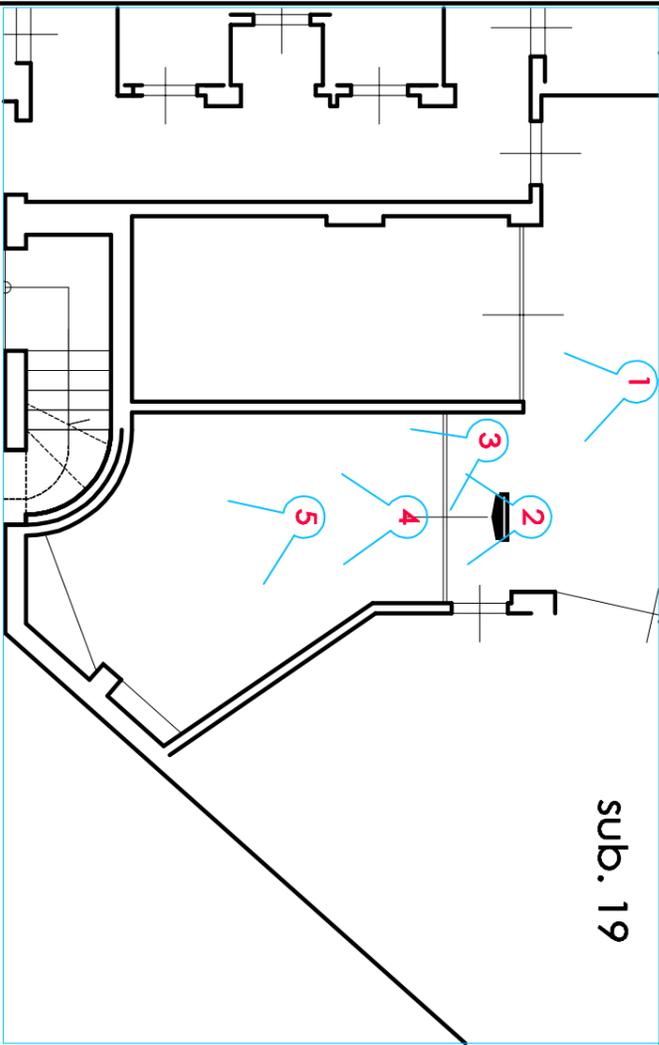


FOTO 1



FOTO 4



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 13



FOTO 14

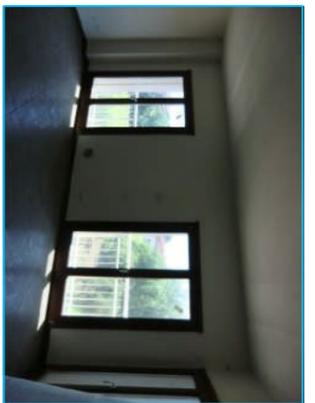


FOTO 2



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 11

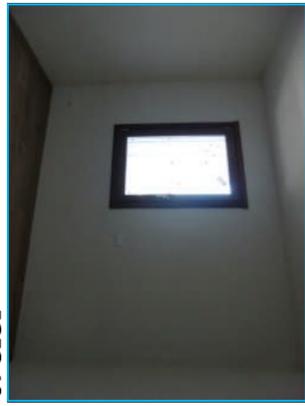


FOTO 12



FOTO 15

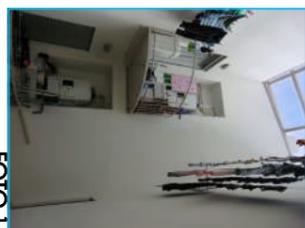


FOTO 16



FOTO 3



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 50/2015 Tribunale di Prato in Via Gherardacci , loc. Iolo (F. 79 Part.Ia 59)

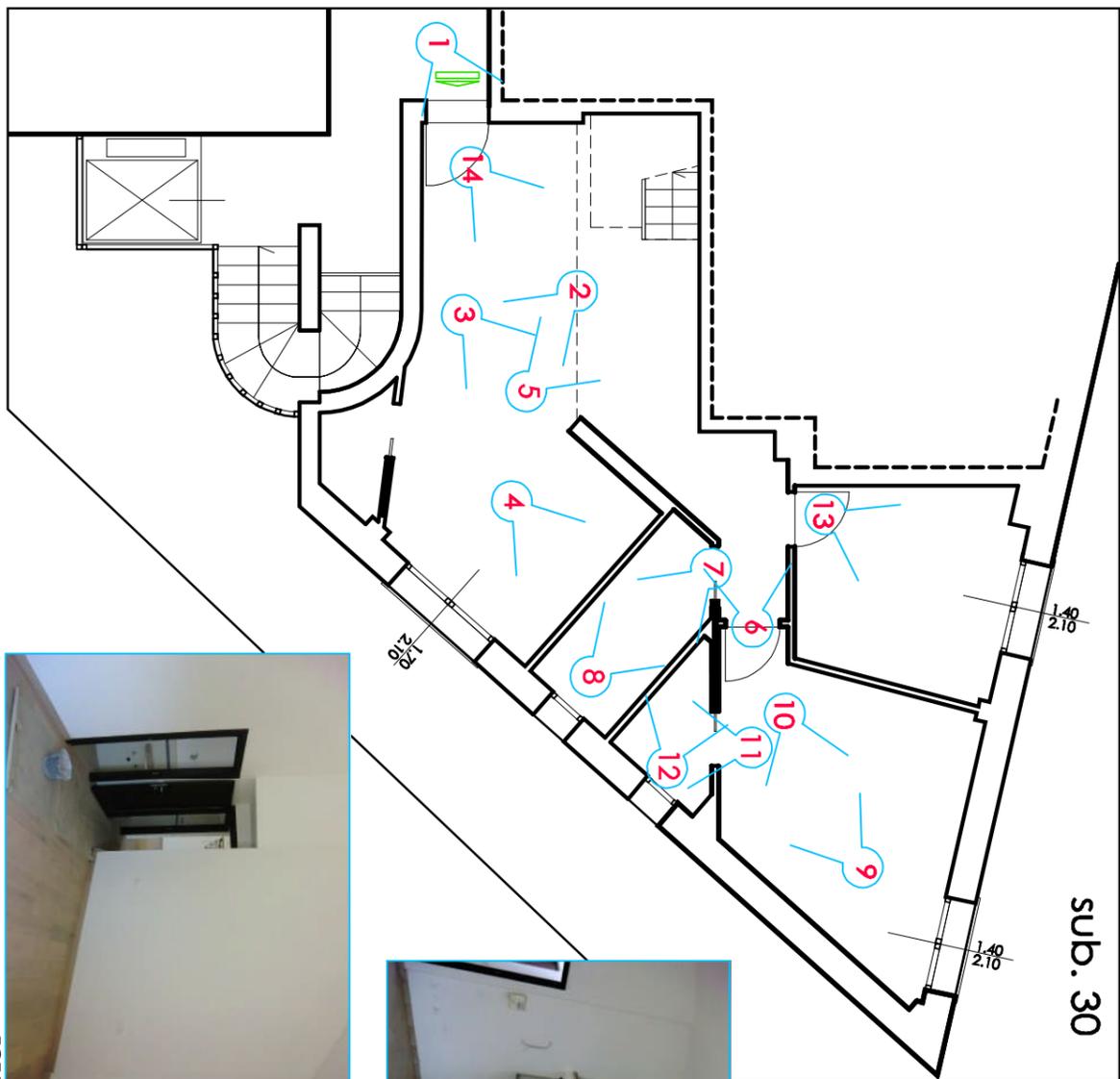
Foto Tavola

4

Cosulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Documentazione Fotografica Sub. 25 e 19

20/12/2016



sub. 30

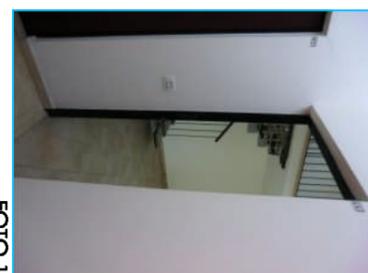


FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

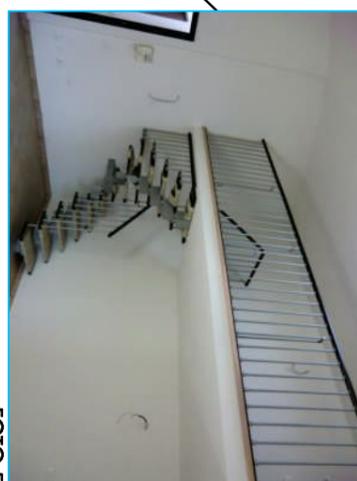


FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

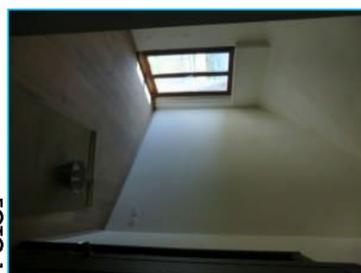


FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12

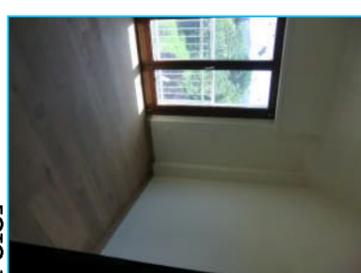
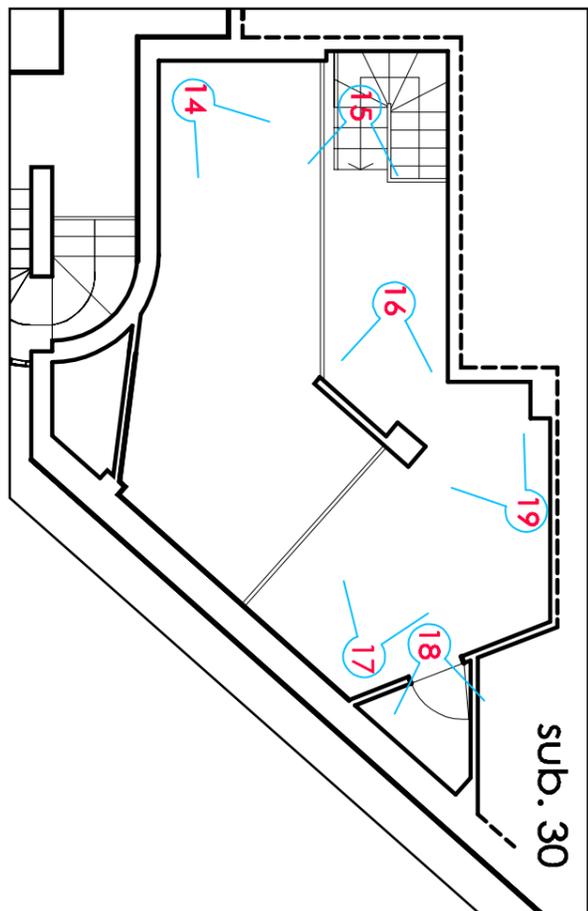


FOTO 13



sub. 30



FOTO 14



FOTO 16



FOTO 15



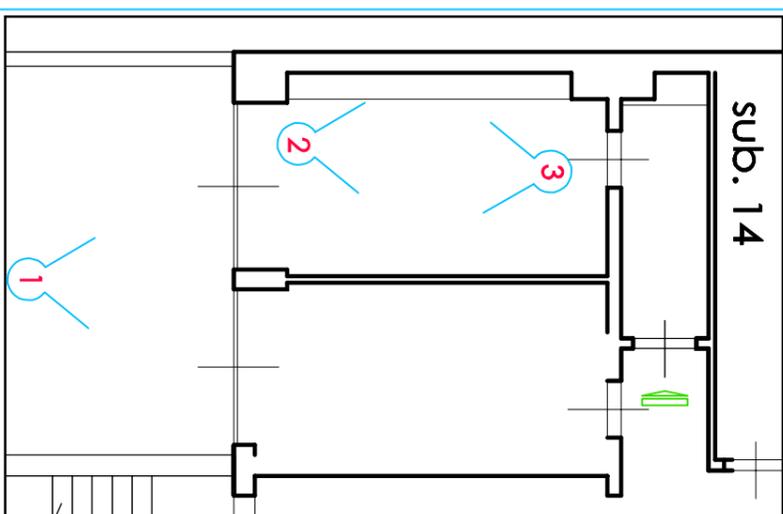
FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



sub. 14

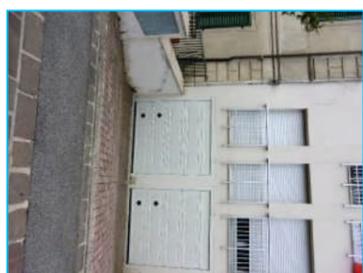


FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 50/2015 Tribunale di Prato in Via Gherardacci , loc. Iolo (F. 79 Part.Ia 59)

Cosulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Documentazione Fotografica Sub. 30 e 14

Foto Tavola

5

20/12/2016