

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 28/2017 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

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

- Prato 18 aprile 2018 -

- ultima revisione 18 maggio 2018 -

TRIBUNALE DI PRATO

- ♦ Esecuzione immobiliare promossa da: CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A., con sede in Firenze, Via Carlo Magno n. 7 (avv. dr. Nicola Gori)
- ♦ Registro delle Esecuzioni Immobiliari n. 28/2017
- ♦ Giudice: dr.ssa Maria Iannone
- ♦ C.T.U.: arch. dr. Rodolfo Tognocchi
- ♦ Nomina del CTU e accettazione: 29 settembre 2017

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. INCARICATO

Io sottoscritto, dr. arch. Rodolfo Tognocchi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Prato e all'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato al n. 67, con studio in Prato, Complesso Edilcoop Via G.Paolini n. 6/7, nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo in oggetto dal sig. Giudice Dr.ssa Maria Iannone, in data 28 settembre 2017 ho ricevuto dalla medesima il testo del quesito riprodotto in allegato alla presente relazione.

Dato inizio alle operazioni peritali, ho eseguito gli accertamenti ipo-catastali sul compendio materia del procedimento esecutivo necessari a riscontrare completezza ed esatto contenuto della documentazione ex art.567, 2° comma, C.P.C. depositata ed all'esatta individuazione di ubicazione e caratteri censuari 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 raccomandata 20 ottobre 2017 indirizzata all' esecutato e rimessa per conoscenza via PEC al legale della parte attrice, nel confermare l'avvenuto inizio delle operazioni peritali ho stabilito l'accesso agli immobili materia del procedimento per il giorno di mercoledì 15 novembre alle ore 9.30 e seguenti.** A evitare le difficoltà connesse con la consegna della corrispondenza raccomandata a.r., uguali comunicazioni sono state inviate per posta ordinaria.

L' accesso è stato eseguito nel termine fissato.

Nel corso del sopralluogo, condotto alla presenza dell' interessato, ho raccolto la documentazione fotografica opportuna ed ho eseguito il rilievo sia metrico che tecnico-qualitativo delle unità immobiliari. I risultati metrici del rilievo sono rappresentati graficamente nelle tavole allegata alla relazione insieme all' appropriata documentazione fotografica.

Dal rilievo ho accertato la conformità delle unità immobiliari nei rispetti dei titoli abilitativi edilizi; le risultanze estimative catastali sono risultate conformi all' attuale stato dell' immobile.

La gestione del complesso condominiale nel quale si collocano le due unità immobiliari è affidata ad agente professionale.

Riscontrati il possesso e la residenza dell'esecutato e della sua famiglia negli immobili, dal medesimo dichiarati e comunque riscontrati presso l'anagrafe comunale, ho ritenuto superfluo eseguire ulteriori accertamenti presso l' Agenzia delle Entrate – Registro circa la ricorrenza di contratti

di locazione registrati riferibili alle unità ed alle proprietà materia del procedimento esecutivo.

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

due cespiti immobiliari di piena e esclusiva proprietà del signor [omissis], nato a Zhejiang (RPC) il 16 luglio 1987 (C.F. [OMISSIS]) e residente in Prato, Via T. Pini 43:

1. **Appartamento** per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato in Comune di Prato, Via T. Pini n. 43, distinto al C.E.U. nel foglio di mappa 63 di detto Comune dalla p.lla 1009, sub 8, cat. A/2, cl. 4, vani 7, Superficie catastale totale mq 124, mq 121 al netto di aree scoperte, R.C. Euro 795,34;
2. **Autorimessa** al piano terra nel resede del medesimo fabbricato, in Prato Via T. Pini, pertinenziale all' immobile detto, distinta al C.E.U. nel foglio di mappa 63 di detto Comune dalla p.lla 1545, sub 7, cat. C/6, cl. 6, Consistenza mq 12, Superficie catastale mq 14, e R.C. Euro 91,10.

È afferente le unità indicate la comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato, costituite dal resede esterno identificato dalla particella 1093 del foglio di mappa 63, pavimentato e munito di accesso carrabile, atrio condominiale di ingresso, vano scale e locali tecnici.

Giuste la certificazione del notaio dr. Enrico Siracusano anche in riferimento ai precedenti trasferimenti di proprietà ed alle iscrizioni ipotecarie. Il riscontro della certificazione notarile è stato svolto sulla scorta delle risultanze catastali e di un'ulteriore verifica presso la locale Conservatoria dei Registri Immobiliari.

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

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

IL COMPLESSO CHE COMPRENDE LE DUE UNITÀ IMMOBILIARI PRIMA IDENTIFICATE è stato edificato in forza di Licenza Edilizia Prot. n. 2877 del 30.1.1962 (Pratica n. 94/1962) rilasciata dal Comune di Prato in data 7.05.1962. Non è stato possibile rintracciare gli estremi di deposito del progetto delle opere strutturali e collaudo. Tuttavia nel "Rapporto sull' abitabilità" preliminare al rilascio del certificato di abitabilità di cui al seguito si fa menzione del collaudo delle opere in c.a. eseguito dall' ing. T.Gatti, trasmesso dall' Ordine degli Ingegneri con nota n. 7/C del 22/1/1963.

Successivamente:

- **Licenza Edilizia Prot. n. 8578 del 27.3.1964 (Pratica n. 303/1964)** rilasciata il 26.1.1968 a sa-

nare la realizzazione di 26 box auto nel resede tergale, non previsti nel progetto del 1962;

- **Concessione Edilizia in sanatoria PG 21696 del 28.03.1986 Pratica 8963/1986** rilasciata il 29 ottobre 1994.

In riferimento specifico alle u.i. materia dell' esecuzione:

- **Deposito atti per impianti PG 53396 del 28.04.2011 Pratica 222/2011** per progetto ex L. 10/1991 / DLgs 192/2005 in vista di sostituzione di caldaia murale.

In sede del sopralluogo eseguito **ho accertato la conformità dell' abitazione, della soffitta e del garage ai titoli edilizi rilasciati.**

Agli atti del Comune di Prato risulta certificazione di abitabilità del complesso, richiesta con PG 25189 del 31.12.1963, rilasciata il 19.10.1968 (Pratica ABAG-25189-1963).

Vigente regime edilizio ed urbanistico dell' immobile

Il complesso ricade in area classificata dal Piano Regolatore Generale del Comune come zona omogenea B, Sistema territoriale 6 "La città in aggiunta"- Sub-Sistema: (RU) R4"Gli interventi residenziali unitari" - Unità minima d'intervento 15-4.

È in ambito a:

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

In termini sostanziali **per gli edifici esistenti sono ammesse opere fino alla ristrutturazione edilizia"ri"**, con la definizione precisata dall' art. 23 delle N.T.A. che ammette una diversa distribuzione interna dei fabbricati esistenti, significative modifiche al sistema strutturale ed ai collegamenti verticali, modifiche alle partiture di facciata, demolizione totale con fedele ricostruzione, ampliamenti nei limiti di cui al successivo art. 24. **È consentito il frazionamento degli edifici residenziali purché le unità immobiliari risultanti non abbiano superficie utile inferiore a 30 mq** (art. 7.1.2.1 del Regolamento Edilizio Comunale). **Non sono ammesse nuove costruzioni. Sono ammesse destinazioni a residenza ed eventualmente attività terziarie ed altri usi compatibili fino ad un massimo del 20% del volume complessivo dello stabile nel quale si colloca l'unità**(artt. 75 e 76 N.T.A.)

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

Come anticipato non esistono difformità che richiedano sanatoria.

3.0 - FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Ritengo appropriata la formazione di un unico lotto di vendita perché, pur non esistendo vincoli di pertinenzialità fra le due unità immobiliari, non mi risulta in zona un interesse commerciale per immobili di tale natura e conformazione tale da far premio sulla perdita di valore dell'appartamento che conseguirebbe alla separazione dei due cespiti.

L'unico lotto di vendita verrà identificato come:

LOTTO UNICO: Appartamento di civile abitazione al piano 2° (terzo f.t.) di edificio plurifamiliare in linea dotato di ascensore, corredato da soffitta nel sottotetto, in Comune di Prato (PO), Via T. Pini n.c. 43, int. 5.

Il piano d'abitazione è composto da: cucina in nicchia, sala pranzo, ripostiglio, soggiorno, 2 camere matrimoniali, cameretta e 1 bagno, balconi sul fronte strada e sulla corte tergale.

La soffitta è costituita da un unico vano al piano sottotetto, con copertura inclinata.

La finitura interna dell'alloggio è di livello medio ma molto deteriorata, le finiture esterne e interne dello stabile conformi a quelle ordinarie della zona.

Autorimessa al piano terra del complesso composta da un unico vano con accesso carrabile dalla Via T. Pini attraverso la corte condominiale pavimentata, pedonale all'alloggio attraverso percorso scoperto munito di ascensore.

4.0 DESCRIZIONE DI DETTAGLIO DELLE UNITÀ

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

La ridotta presenza nell'immediato intorno 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 contrapposti a nord-est a sud-ovest, in ambiente a densità edilizia prevalentemente elevata ma con le vedute dell'appartamento su spazi a minore densità.

Pavimenti in marmettoni nei locali principali, in ceramica in quelli di servizio, bussole in legno, portoncino d'ingresso tamburato, vetrate di finestra in legno con vetro scempio, doppie finestre in alluminio, avvolgibili in pvc. Il tutto risalente all'epoca della costruzione e con evidenti carenze manutentive.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento e ACS con generatore a metano, installato nel corso del 2011. Non è stata rintracciata Certificazione di conformità dell'impianto.

L'impianto elettrico è di concezione antiquata e con componenti quasi totalmente risalenti all'epoca della costruzione, tuttavia il quadretto d'alloggio è stato rinnovato in tempi recenti e munito di interruttore differenziale magnetotermico (salvavita). Non risulta Certificazione di conformità o di rispondenza. Presenti impianti segnale tv, citofonico e telefonico.

La soffitta è munita di porta metallica e pavimento ceramico.

Il complessivo stato manutentivo dell'appartamento è definibile come “scadente”, con evidenti necessità di interventi di ripristino/rinnovo delle principali componenti di finitura (pavimenti, rivestimenti, serramenti, infissi, impianti).

L' AUTORIMESSA al piano terra è munita di porta a due partite in metallo e pavimento di cemento fratazzato. L' accesso all' appartamento avviene attraverso percorso condominiale scoperto munito di ascensore.

Lo stato manutentivo dell'autorimessa è definibile come “ordinario”, con necessità di limitati interventi di ripristino.

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 99,10	mq 111,40	0	mq 111,40
Balconi	mq 12,30	mq 12,30	75%	mq 3,09
Soffitta	mq 12,10	mq 13,80	80%	mq 2,76
Autorimessa	mq 12,05	mq 14,30	50%	mq 7,15
Totale del lotto		mq 151,80		mq 124,40

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

Dalle elaborazioni svolte risulta una povera qualità energetica dell' appartamento, rappresentata nel conseguente APE con un EP_{gl,nren} di 190,7 kWh/mq² che lo colloca nella classe energetica G.

CONFINI

Dell'appartamento: parti condominiali, unità immobiliare al sub 7 della medesima particella e foglio di mappa.

Della soffitta: parti condominiali, unità immobiliare al sub 7 e 9 della medesima particella e foglio di mappa.

Del garage: parti condominiali, unità immobiliari ai sub 1 e 6 della medesima particella e foglio di mappa, particella 338 del medesimo foglio di mappa..

CATASTO

Abitazione

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 63, particella 1009, subalterno 8, Cat. A/2, Classe 5, vani 8, Superficie catastale totale mq 124, mq 121 al netto di aree scoperte, Rendita Euro

795,34

Autorimessa

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 63, particella 1545, subalterno 7, Cat. C/6, Cl. 6, Consistenza mq 12, Superficie catastale mq 14, Rendita Euro 91,10

CONDOMINIO

La gestione condominiale è identificata come "Condominio Via Pini 41-43-45" (C.F. 92062460487).

L'abitazione e l'autorimessa sono identificati come un unico cespite cui sono attribuiti 40,88 millesimi di proprietà generale, giusta dichiarazione dell'amministrazione condominiale pro-tempore.

Da dichiarazione del medesimo risulta che **le spese ordinarie di gestione e di manutenzione** preventivate a bilancio per il cespite e **per il periodo 1 gennaio - 31 dicembre 2018 ascendono a € 1.661,14.**

PER TUTTI GLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO 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 due unità che compongono il lotto è inclusa in ambiti soggetti a vincoli di inedificabilità assoluta né è assoggettata ai vincoli di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

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

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

Risultano pendenze attinenti la gestione condominiale, ammontanti a:

- ⇒ € 1.295,01 per gli esercizi fino al 2017 incluso;
- ⇒ € 830,00 per i primi due trimestri 2018.

La proprietà residente ha dichiarato che nessuno degli immobili che compongono il lotto è gravato da vincoli locativi.

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

Si rinvia al contenuto della certificazione notarile già menzionata:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario n. 4114 R.P. 25/09/2006 contro [omissis] a favore Banca Toscana S.P.A.. per € 360.000,00 di cui € 180.000,00 in linea capitale. Gravante sulla sola u.i. identificata con il sub 8 della Particella 1009 per annotazione di restrizione n. 886 R.P. 02/07/2013;**

- **Iscrizione di ipoteca nascente da atto di mutuo fondiario n. 1330 R.P. 05/10/2012 contro [omissis] a favore Cassa di Risparmio di Firenze S.P.A. per € 360.000,00 di cui € 180.000,00 in linea capitale. Gravante per l'intera piena proprietà dei beni materia della procedura;**
- **Iscrizione di ipoteca legale n. 1837 R. P. 16/12/2013 contro [omissis] a favore di Equitalia Centro S.p.A. derivante da ipoteca esattoriale Repertorio 13.613 del 10/12/2013 per € 127.730,34 di cui € 63.865,17 per capitale. Gravante per l'intera piena proprietà dei beni materia della procedura;**
- **Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 622 R. P. 27/01/2017 contro [omissis] a favore di Cassa di Risparmio di Firenze S.P.A. Gravante per l'intera piena proprietà dei beni materia della procedura.**

Il contenuto della certificazione è confermato anche per il periodo successivo al 16 gennaio 2017 e fino al 18 aprile 2018

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

Per gli immobili materia dell'esecuzione non sussistono ragioni di non commerciabilità derivanti da condizioni di vincolo di cui ai disposti di legge succitati, come anticipato in discussione della regolarità urbanistica degli immobili.

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

Le risultanze anagrafiche certificano la residenza:

- ☐ **nell'appartamento** al civico 43 della Via T. Pini (sub 8 della part. 1009) della famiglia del proprietario sig. [omissis];
- ☐ **nell'autorimessa** al piano terra (sub 7 della part. 1545) non risulta ovviamente alcuna residenza anagrafica né, in occasione dell'accesso, alcuna stabile occupazione da parte di persone terze.

6.0 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

6.1 - RIFERIMENTI METODOLOGICI

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

6.1.1 - SCOPO DELLA STIMA

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

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

Assumo come **definizione di valore di mercato** quella indicata da Banca d'Italia con circolare n. 263/2006, sez. IV punto 1: "*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali*

condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Non diversa dalla definizione degli IVS 2013: "Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation data between a willing buyer and a willing seller in an arm's lenght transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion" [Framework, capo 29]. Per brevità rinvio ai capi successivi da 30 a 34 per la precisazione del quadro concettuale della definizione, limitandomi a richiamare che il valore di mercato deve riflettere il suo "highest and best use" inteso come l'uso di un bene che massimizza il suo potenziale economico e che è concettualmente possibile, legalmente autorizzabile e finanziariamente fattibile.

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

6.1.2 - PROCEDIMENTO DI STIMA

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

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

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

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

6.2 - DEFINIZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il contesto urbano

Il complesso è ubicato nel quadrilatero perimetrato dalle vie Valentini a ovest, Ferrucci a

nord, Santa Gonda-Via delle Fonti a est, Zarini a sud, posto nel quadrante Sud-est del territorio comunale, fatto riferimento al centro cittadino.

L'edificazione intensiva dell'ambito, a partire dal nucleo storico cittadino in direzione est lungo gli assi perimetrali ed in progressiva saturazione, è iniziata negli anni '60 del secolo scorso per proseguire fino al termine degli anni '80.

Il tessuto urbano è andato differenziandosi da una iniziale "mixité" di edifici residenziali/produttivi alla finale uniformità di tessuto residenziale e terziario che caratterizza l'immediato intorno del complesso di via Pini.

L'area gode di una buona accessibilità alle principali vie di comunicazione, adeguati servizi pubblici di trasporto di livello urbano, ed è dotata di servizi pubblici e privati numerosi e differenziati. Il tessuto edilizio del contorno ha caratteri medi, per conformazione e relativa modernità edificazione, ed è comunque connotato da una intensità di edificazione elevata.

Dal punto di vista sociologico, l'ambito è caratterizzato da una prevalenza di popolazione autoctona di nazionalità italiana con recenti contenuti ingressi di immigrati extracomunitari. Il fenomeno non sembra per ora dar luogo ad effetti di segregazione suscettibili di influenzare i valori immobiliari in misura significativa.

Lo stabile condominiale e le unità immobiliari materia della valutazione

Il fabbricato, composto da 7 piani fuori terra incluso il sottotetto, è stato realizzato alla fine degli anni '60 del secolo scorso con struttura in calcestruzzo armato, tamponamenti in laterizio e solai in laterizio armato. 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, condizioni di manutenzione nel loro insieme buone e consistenze standard del tipo e della zona. L'abitazione ha dimensioni superiori all'odierno standard di mercato, finiture interne medie dell'epoca della costruzione ma oggi obsolete ed in progressivo deterioramento. L'autorimessa ha dimensioni inferiori a quelle correnti per il segmento di mercato.

HBU (*highest and best use*)

La collocazione nello stabile condominiale, la conformazione dell'alloggio 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 costituito da appartamento, autorimessa e soffitta è qualificabile come unità residenziale di dimensioni superiori alle ordinarie, appartenente alla tipologia ad appartamenti di classe media, ubicata in zona semi-centrale ben servita e connotata da una qualità dell'edificato mediocre. L'ambito urbano è identificato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio come parte della Zona C3, Microzona 4 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

Il mercato immobiliare della zona, soprattutto nelle porzioni più interne al quadrilatero, risente oltre che dell'attuale sfavorevole situazione congiunturale, anche della qualità nell'insieme non pregiata del tessuto edilizio ed urbano.

Dalle diverse fonti consultate, indipendentemente da classe e stato manutentivo degli immobili i prezzi delle compravendite e degli affitti risultano fra i più contenuti nell'ambito del capoluogo ed i tempi di vendita fra i più lunghi (fin oltre 9 mesi).

Stazionari a partire fin dal 2010, i prezzi sono in decrescita ormai dal 2013. Nell'ultimo anno la discesa si è accelerata specie per gli immobili meno pregiati, presumibilmente per l'accentuata selettività della domanda e la disponibilità di alloggi a prezzo contenuto in aree della città relativamente più apprezzate. Questo trend non appare destinato a mutare nel prossimo futuro.

6.4 - VALUTAZIONE DEL LOTTO

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

Fatto 1,00 il coefficiente per le superfici in uso abitativo propriamente detto, i coefficienti di mercato per gli usi complementari convergono in 0,75 per soppalchi e mansarde abitabili, 0,60 per verande, 0,50 per autorimesse e 0,35 per stalli di parcheggio, in 0,25 per l'uso di balcone non arredabile e 0,40 per terrazza d'attico, 0,20 per soffitte o cantine ed infine in 0,10 per il giardino privato (da ridursi a 0,05 per le superfici eccedenti i 200 mq). Da ciò la determinazione delle superfici commerciali rappresentate nelle tabelle dimostrative del procedimento e dei risultati di valutazione, allegate alla presente sotto il titolo "**Stima di immobile posto in Via T. Pini, 43 - Prato**".

Le caratteristiche delle unità che compongono il lotto consentono di trattarlo come una singola unità edilizia, composta secondo destinazioni le funzionali individuate in loco per ciascuna unità immobiliare.

Avremo pertanto come **superficie convenzionale commerciale del lotto** (Prato - Foglio 63, Particella 1009 sub 8 e Particella 1545 sub 7): **mq 124,40**

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

Ho quindi deciso di sfruttare queste nuove risorse e di fondare la presente valutazione su dati di mercato reali direttamente desunti da atti di compravendita opportunamente selezionati nell'ambito di riferimento, con datazione certa e prossima a quella del momento della stima.

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

Nel caso in specie abbiamo esaminato i seguenti:

A - Notaio Marchi 27/10/2017 Rep. 5534 Nota di Trascrizione 8268/2017;

- B - Notaio Silvani 27/11/2017 Rep. 7318 Nota di Trascrizione 8772/2017;
C - Notaio Mattera 28/02/2018 Rep. 83233 Nota di Trascrizione 1596/2018;
D - Notaio Cirillo 12/01/2018 Rep. 8043 Nota di Trascrizione 560/2018;
E - Notaio Morgigni 12/03/2018 Rep. 86368 Nota di Trascrizione 1967/2018;
F - Notaio Donnini 27/03/2018 Rep. 35910 Nota di Trascrizione 2351/2018.

Le lettere da A a C che denotano i contratti sono corrispondenti a quelle degli immobili indicati come “COMPARABILI” nel modello di stima secondo MCA allegato alla relazione.

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

Le informazioni desunte dai contratti e le altre attinenti la tendenziale variazione dei prezzi, sono state riportate nelle tabelle di calcolo, gli algoritmi delle quali sono come detto un'applicazione della tecnica MCA e Sistema di stima, sotto l'assunzione che i rapporti di mercato siano noti e rinviando ad una conclusiva ponderazione discrezionale la risoluzione di eventuali imprecisioni derivanti da caratteristiche non stimate.

6.4.1 - RISULTATI DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

SEGUONO LE SEGUENTI ESPRESSIONI DI VALORE, assolti i costi per conseguire la conformità amministrativa e quindi consentire la vendibilità¹:

- ✓ **PER IL LOTTO (Prato - Foglio 63, Particella 1009 sub 8, e Particella 1545 sub 7): EURO 143.500,-** con una accettabile divergenza assoluta del 9,49%; per la superficie c.c. detta di mq 124,40 esprime un valore unitario di stima riferito alla superficie convenzionale commerciale pari a 1.305 €/mq.

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 vendibilità i valori prima detti siano svalutati dei correlati costi di sanatoria. **Nel caso non ricorrano difformità edilizio-urbanistiche e perciò il valore di mercato viene confermato nella somma già esposta.**

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

¹ 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

procedimento esecutivo, tanto da richiedere uno sconto sul valore di mercato tale da compensare l'acquirente del rischio connesso alla rinuncia alle ordinarie condizioni di garanzia.

Non risultando letteratura sull' argomento sulla quale fondare una più soddisfacente stima analitica, sono costretto ad adottare una valutazione discrezionale basata sulla forbice di percentuali di deprezzamento rilevabili nella pratica estimativa e ritenute congrue dai Giudici delle Esecuzioni (10÷20%). In realtà in pregresso ho potuto constatare nelle attuali contingenze e contesto deprezzamenti anche superiori al 30%, tanto da orientarmi a considerare una forbice più ampia, **dal 10 al 30%**

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

- **per il LOTTO costituito dalle due unità immobiliari individuate dal subalterno 8 della particella 1009 e dal subalterno 7 della particella 1545 al foglio di mappa 63 del Comune di Prato,** da € 143.500*0,20 uno sconto di € 28.700÷ **€ 28.500,-.**

Ciò per una vendibilità al prezzo di Euro 115.000,00².

Richiamato che sul complesso gravano spese condominiali insolute, non rappresentate nel procedimento e riferite all' ultimo biennio, per un importo di € 2.125,00 ad oggi, € 2.955,00 probabili al 31 dicembre 2018, giudico infine che per la vendibilità del lotto il prezzo base d'asta debba essere ulteriormente scontato ad un importo di Euro 112.000,00.

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

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

Depositerò altresì la seguente documentazione integrativa:

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

Prato, 18 maggio 2018

Il Consulente tecnico d'ufficio
Arch. Rodolfo Tognocchi



²Da € (143.500,00 - 28.500,00)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 28/2017 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Allegati

- Prato 18 maggio 2018 -

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

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

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erranei, ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA, ricevendo a titolo di compenso per la predetta attività la somma di euro 220);
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che



l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

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

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

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

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

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

12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione



o riscatto, nonché di indicare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

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

17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata *ex art.569 c.p.c.* per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze), da versare su un CD da depositare all'udienza di autorizzazione alla vendita alla quale prenderà parte;

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

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

21) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;



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

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

Prato, 13 settembre 2017

il giudice dell'esecuzione

dott.ssa Maria Iannone



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 28/2017 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Tabelle di indagine e di stima

- Prato 18 maggio 2018 -

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)		VIA TOMMASO PINI, 43 59100 PRATO		CATASTO	F	PART.	SUB		
					63	1009 1545	8 7		
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		€ 195.000,00	€ 135.000,00	€ 170.000,00					
Sconto stimato in sede di vendita	0,00%	€ -	€ -	€ -					
Prezzo applicato alla stima		€ 195.000,00	€ 135.000,00	€ 170.000,00					
Data di formazione del prezzo		28-02-2018	27-11-2017	27-10-2017	data della stima				
mesi antecedenti		2	5	6	08-05-2018				
Zona		OMI C3.4	OMI C3.4	OMI C3.4	OMI C3.4				
Tipologia		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento				
Classe (1 Economica, 2 Media, 3 Alta)		2	2	2	2				
Livello di piano f.t.		2	4	3	2				
Ascensore (1 per immobili fino a due piani f.t. o con ascensore, 0 altrimenti)		1	1	1	1				
Servizi igienici		2	1	1	1				
anni interi di esercizio (stima)		18	50	15	50				
Impianto di climatizzazione (1 se presente, 0 se assente)		1	1	1	1				
anni interi di esercizio (stima)		2	9	7	7				
Impianto elettrico (1 se presente, 0 se assente)		1	1	1	1				
anni interi di esercizio (stima)		24	50	15	50				
Stato manutentivo (1 per scadente, 2 per ordinario, 3 per buono, 4 per ottimo)		3	1	2	1				
	Rapporto mercantile	Superficie		Superficie		Superficie		Superficie	
		Reale L.	Comm.le	Reale L.	Comm.le	Reale L.	Comm.le	Reale L.	Comm.le
Sup. principale	1,00	103,65	103,65	109,55	109,55	96,00	96,00	111,40	111,40
Soppalchi e mansarde abitabili	0,75		-		-		-		-
Verande	0,60		-	5,40	3,24		-		-
Autorimessa	0,50	14,75	7,38	10,75	5,38	12,75	6,38	14,30	7,15
Stallo di parcheggio	0,35		-		-		-		-
Balcone (*)	0,25	25,35	5,54	4,10	1,03	9,40	2,35	12,35	3,09
Terrazza attico (**)	0,40		-		-		-		-
Soffitta/cantina(***)	0,20		-		-	9,75	1,95	13,80	2,76
Resede ext. privato	0,10		-		-		-		-
Superficie Comm.le Vendibile Totale			116,57		119,20		106,68		124,40
Sup. comm.le €/mq		€	1.672,82	€	1.132,56	€	1.593,56		
Prezzo minimo (a)				€	1.132,56				
Prezzo massimo (b)		€	1.672,82						
Rapporto (a)/(b)		0,6771							
Prezzo medio (c)		€	1.466,30						
Prezzo marginale (a)*(c)/(b)		€	992,83	per metro quadrato di Superficie Commerciale Vendibile					
N.B.: (*) per le superfici eccedenti mq		20	si applica una ulteriore riduzione media del					60,00%	
N.B.: (**) per le superfici eccedenti mq		25	si applica una ulteriore riduzione media del					75,00%	
N.B.: (***) per le superfici eccedenti mq		40	si applica una ulteriore riduzione media del					75,00%	

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)	VIA TOMMASO PINI, 43 59100 PRATO	CATASTO	F	PART.	SUB
			63	1009 1545	8 7

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	-2,65%	per il segmento di mercato (elaborazione su dati OMI)		Saggio medio mensile di variazione dei prezzi	-0,22%
Immobile	A	B	C		
Prezzo storico	€ 195.000,00	€ 135.000,00	€ 170.000,00		
Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese	-€ 429,00	-€ 297,00	-€ 374,00		
mesi antecedenti	2	5	6		
Variazione totale del prezzo alla data di stima	-€ 858,00	-€ 1.485,00	-€ 2.244,00		
Costo di costruzione di impianto di servizio igienico	€ 7.000,00	Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%	€ 350,00
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e in ragione di numerosità e anzianità dei servizi	-€ 1.400,00	€ -	-€ 1.750,00		
Costo di costruzione di impianto di climatizzazione	€ 8.000,00	Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%	€ 400,00
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto di climatizzazione	-€ 2.000,00	€ 800,00	€ -		
Costo di costruzione di impianto elettrico (residenza)	€ 4.500,00	Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%	€ 225,00
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto elettrico	€ -	€ -	-€ 1.125,00		
Costo manutentivo da scadente a ottimo, per mq	€ 500,00	Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL		€ 310,00	
Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq	€ 175,00	Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL		€ 40,00	

CONCLUSIONI DELLA STIMA						
Obiettivo ragguagliato a	A		B		C	
Valore non corretto		€ 195.000,00		€ 135.000,00		€ 170.000,00
	Delta		Delta		Delta	
Variazione su data stima	2	-€ 858,00	5	-€ 1.485,00	6	-€ 2.244,00
Sup. principale	7,75	€ 7.694,45	1,85	€ 1.836,74	15,40	€ 15.289,61
Soppalchi e mansarde abitabili	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Verande	-	€ -	- 3,24	-€ 3.216,77	-	€ -
Autorimessa	- 0,23	-€ 228,35	1,77	€ 1.757,31	0,77	€ 764,48
Stallo di parcheggio	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Balcone	- 2,45	-€ 2.432,44	2,06	€ 2.045,23	0,74	€ 734,70
Terrazza attico	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Soffitta/cantina	2,76	€ 2.740,22	2,76	€ 2.740,22	0,81	€ 804,19
Resede ext. privato	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Servizi igienici	-1	-€ 1.400,00	0	€ -	0	-€ 1.750,00
Climatizzazione	0	-€ 2.000,00	0	€ 800,00	0	€ -
Impianto elettrico	0	€ -	0	€ -	0	-€ 1.125,00
Stato manutentivo		-€ 50.270,25		€ -		-€ 29.760,00
Ascensore	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Valore ragguagliato		€ 148.245,62		€ 139.477,72		€ 152.713,98
Divergenza % assoluta	9,49%					
Pesi ponderali		20,00%		60,00%		20,00%
Valore di stima (media ponderata) dell' Immobile Obiettivo				€	143.500,00	