

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 180/2018 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

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

- Prato 18 luglio 2019 -

- ultima revisione 3 settembre 2019 -

TRIBUNALE DI PRATO

- ◆ Esecuzione immobiliare promossa da: CHIANTI BANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede in Monteriggioni (SI), Via Cassia Nord nc 2/4/6 (avv. dr. Daniele Braccini)
- ◆ Registro delle Esecuzioni Immobiliari n. 180/2018
- ◆ Giudice: dr.ssa Stefania Bruno
- ◆ C.T.U.: arch. dr. Rodolfo Tognocchi
- ◆ Nomina del CTU e accettazione: 14 maggio 2019

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 Stefania Bruno, in data 14 maggio 2019 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 Comuni di Prato della documentazione reperita ed ottenendo copia della stessa in quanto necessario allo scopo dell' indagine.

Avendone preliminarmente accertato l' irreperibilità anagrafica della proprietaria sig.ra [omissis] e concordato la data con il Custode Giudiziario nominato, **con lettera raccomandata 12 giugno 2019 indirizzata all' esecutata, notificata il 14 giugno successivo ai sensi dell' art. 143 c.p.c. su autorizzazione del sig. G.E., 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 lunedì 8 luglio alle ore 9.30 e seguenti.**

L' accesso è stato eseguito nel termine fissato.

Nel corso del sopralluogo, condotto alla presenza dell'occupante il complesso sig. [omissis], nato il [omissis] a [omissis] ([OMISSIS]), 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 allegate alla relazione insieme alla documentazione fotografica significativa.

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 senza titolo e la residenza sig. [omissis] e della sua famiglia negli immobili, dal medesimo dichiarati e comunque riscontrati presso l'anagrafe comunale, ho ritenuto su-

perfluo 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 della signora [omissis], nata a [omissis] ([OMISSIS]) il [omissis] (C.F. [OMISSIS]), irreperibile e con ultima residenza in Montemurlo (PO), Via Ancona 26:

1. **Appartamento** per civile abitazione posto al piano quarto del fabbricato in Comune di Prato, Via F. Corridoni n. 10, distinto al C.E.U. nel foglio di mappa 23 di detto Comune dalla p.lla 1755, sub 28, cat. A/2, cl. 3, vani 8, Superficie catastale totale mq 142, mq 139 al netto di aree scoperte, R.C. Euro 764,36;
2. **Autorimessa** al piano interrato del medesimo fabbricato, in Prato Via dei Ciliani, pertinenziale all' immobile detto, distinta al C.E.U. nel foglio di mappa 23 di detto Comune dalla p.lla 1755, sub 48, cat. C/6, cl. 6, Consistenza mq 10, Superficie catastale mq 10, R.C. Euro 75,92;

quota di proprietà di ½ (un mezzo) pro indiviso con altro soggetto non coinvolto dal procedimento, con pari diritti d'uso su:

3. **Locale soffitta** sottotetto posto al piano settimo del fabbricato in Comune di Prato, Via F. Corridoni n. 10, distinto al C.E.U. nel foglio di mappa 23 di detto Comune dalla p.lla 1755, sub 504, cat. C/2, cl. 2, Consistenza mq 3, Superficie catastale mq 4, R.C. Euro 6,35;;

È afferente le unità indicate la comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato, costituite dal resede esterno, pavimentato e munito di accesso carrabile all' interrato, atrio condominiale di ingresso, vano scale e ascensore, spazi di distribuzione ai piani sottotetto e interrato e locali tecnici.

Giuste la certificazione del notaio dr. Mario Muscariello 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 Luigi Bettini in Prato) è acquisito in copia alla procedura come allegato della presente relazione.

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

IL COMPLESSO CHE COMPRENDE LE TRE UNITÀ IMMOBILIARI PRIMA IDENTIFICATE è stato edificato in forza di Licenza Edilizia Prot. n. 13846 del 7.6.1963 (Pratica n. 767/1963) rilasciata dal Comune di Prato in data 1.02.1964. Non è stato possibile rintracciare gli estremi di deposito del progetto delle opere strutturali e collaudo. Tuttavia nella "Dichiarazione di abitabilità" di cui al seguito si fa menzione dell' avvenuto accertamento delle norme sulle opere strutturali vigenti all'epoca.

Successivamente, in riferimento specifico alle u.i. materia dell' esecuzione:

- **Concessione Edilizia in sanatoria PG 23656 del 29.03.1986 Pratica 12578/1986** rilasciata il 22 novembre 2007.

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 dal proprietario e costruttore sig. Franco Sabbi il 19.04.1966, rilasciata il 22.06.1966 (Pratica al n. 122 del registro dei permessi di abitabilità in data 23.06.1966).

Il complesso ricade in area classificata dal Piano Strutturale del Comune come Area Urbana, Sistema territoriale 5 "I borghi"

L' ambito di riferimento è connotato da:

- "Pericolosità geomorfologica media (G.2) - Area caratterizzata da bassa propensione al dissesto", 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 media (I2) - Area di fondovalle per le quali non vi sono notizie storiche di inondazioni". 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.

Il RU (Regolamento Urbanistico) vigente lo colloca in Zona Omogenea B; Sub-Sistema R4 "La città in aggiunta" - Unità minima d'intervento 5-6; con tipologia di intervento ammessa fino a ristrutturazione edilizia "ri", con la definizione precisata dall' art. 23 delle N.T.A.. È ammessa 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 delle unità immobiliari. 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.)

Il Piano Operativo approvato con DCC 14 marzo 2019, n. 17, non ancora pubblicato e co-

vigente con il RU, **lo classifica nei “Tessuti Urbani a prevalente funzione residenziale: TR.3 – tessuto con isolati aperti per aggregazioni successive”, con tipologia di intervento ammessa fino a RIC “ristrutturazione edilizia conservativa”** (LR 65/2014 art. 135, lettera d) **e RNF “ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele”** (LR 65/2014 art. 134, lettera h). L’ambito fa parte dell’UTOE 5 ed in ragione di questo e della sua classificazione in TR.3 non possono essere introdotte destinazioni d’uso a commercio in grandi o medie strutture di vendita, commercio all’ingrosso, a industria e artigianato, agricole o ad esse complementari (artt. 154 e 155 delle NTA).

In sostanza **il regime di covigenza e la specifica natura dei beni in discussione** (porzioni di fabbricato condominiale) **consente interventi ristrutturativi conservativi**, volti cioè a trasformare l’organismo edilizio mediante un insieme di opere che non ne comportino la demolizione ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono la sostituzione di elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti, le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, l’eventuale frazionamento in più unità immobiliari purché le risultanti non abbiano superficie utile inferiore a 30 mq (art. 7.1.2.1 Regolamento Edilizio Comunale). **Deve essere mantenuta la destinazione residenziale o al più possono essere introdotte attività terziarie ed altri usi compatibili fino ad un massimo del 20% del volume complessivo dello stabile nel quale si colloca l’unità.**

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 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 cespiti.

L’unico lotto di vendita verrà identificato come:

LOTTO UNICO: Appartamento di civile abitazione al piano 4° (quinto f.t.) di edificio plurifamiliare in linea dotato di ascensore, in Comune di Prato (PO), Via F. Corridoni n.c. 10, int. 14.

Il piano d’abitazione è composto da: atrio d’ingresso, cucina abitabile, ripostiglio, soggiorno, disimpegno, 2 camere matrimoniali, cameretta e 1 bagno, balconi sul fronte strada e veranda sulla corte tergaie.

Le finiture dell’alloggio sono di livello medio, deteriorate in specie per la componente serramentistica, e datano all’epoca di costruzione; le finiture esterne e interne dello stabile conformi a quelle ordinarie della zona, in buone condizioni manutentive ma comunque datate.

Soffitta costituita da un unico vano al piano sottotetto, con copertura inclinata e di accesso disagiata. Il locale è detenuto in comproprietà con soggetto terzo.

Autorimessa al piano interrato del complesso composta da un unico vano

con accesso carrabile dal civico 114/C1 della Via dei Ciliani attraverso rampa e percorso carrabile coperto, pedonale all'alloggio attraverso percorso coperto 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.

L'assenza nell'immediato intorno di attività non residenziali o ad esse complementari 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 bagno, bussole in legno, portoncino d'ingresso tamburato, vetrate di finestra in legno con vetro scempio, doppie finestre in alluminio, avvolgibili in legno o pvc. Il tutto risalente all'epoca della costruzione e con carenze manutentive evidenti nei serramenti esterni.

L'abitazione è dotata di **impianto di riscaldamento** con generatore a metano condominiale, installato nel corso del 2016, con sistema di distribuzione munito di contatori calore e valvole termostatiche sui radiatori secondo la normativa vigente in materia di risparmio energetico. La dichiarazione di conformità dell'impianto è depositata agli atti della gestione condominiale. L'**impianto di acqua calda sanitaria (ACS)** è alimentato da bollitore elettrico ad accumulo.

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

Il complessivo stato manutentivo dell'appartamento è definibile nell'insieme come "ordinario", con necessità di interventi di ripristino/rinnovo di serramenti, infissi e impianto elettrico.

LA SOFFITTA è munita di porta metallica e pavimento in cemento, stato manutentivo ordinario.

L'AUTORIMESSA al piano interrato è munita di porta a due partite in metallo e pavimento di cemento staggiato. L'accesso all'appartamento avviene attraverso percorso condominiale coperto 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 (SIN)	Sup. lorda (SEL)	Riduzione %	Superficie comm.le
Vani abitabili	mq 120,65	mq 135,65	0%	mq 135,65
Balcone		mq 6,35	75%	mq 1,59
Veranda	mq 4,80	mq 5,30	40%	mq 3,18
Soffitta	mq 28,40	mq 2,60	80%	mq 0,26 ¹
Autorimessa	mq 9,85	mq 10,90	50%	mq 5,45
Totale per il lotto		mq 190,5		mq 146,13

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

L' appartamento è privo di certificazione energetica.

CONFINI

Dell'appartamento: parti condominiali, unità immobiliare al sub 27 della medesima particella e foglio di mappa.

Della soffitta: parti condominiali, unità immobiliari al sub 26 e 36 della medesima particella e foglio di mappa.

Del garage: parti condominiali, unità immobiliari ai sub 47 e 49 della medesima particella e foglio di mappa.

CATASTO

Abitazione

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 23, particella 1755, subalterno 28, Cat. A/2, Classe 3, vani 8, Superficie catastale totale mq 142, mq 139 al netto di aree scoperte, Rendita Euro 764,36

Soffitta

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 23, particella 1755, subalterno 504, Cat. C/2, Cl. 2, Consistenza mq 3, Superficie catastale mq 4, Rendita Euro 6,35

Autorimessa

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 23, particella 1755, subalterno 48, Cat. C/6, Cl. 6, Consistenza mq 10, Superficie catastale mq 10, Rendita Euro 75,92

CONDOMINIO

La gestione condominiale è identificata come "Condominio Via Corridoni 10".

**L' abitazione, la soffitta (pro quota) e l' autorimessa sono identificati come un unico ce-
spite cui sono attribuiti 52,41 millesimi di proprietà generale, giusta dichiarazione dell'
amministrazione condominiale pro-tempore.**

¹ La superficie commerciale dell' unità è introdotta in misura del 50% del reale a tener conto della proprietà e dell' uso condivisi

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 2019 ascendono a € 1542,30 (inclusiva di quota riscaldamento).**

PER TUTTI GLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO NON SI RISCONTRANO 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 tre 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 relative alla gestione condominiale, ammontanti a:

⇒ € 3.323,54 per gli esercizi fino al 2018 incluso;

⇒ € 615,00 per i primi due trimestri 2019.

Il detentore 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. 4972 R.P. 21/11/2007 contro [omissis]² a favore di CREDITO COOPERATIVO AREA PRATESE Soc. Coop. per € 584.000,00 di cui € 292.000,00 in linea capitale. **Debito accollato dalla sig.ra [omissis] con atto notaio F. Silvani in Firenze 1/7/2011, Rep. 2734 Raccolta 2098, trascritto a Prato al n. 4601 R.P. 4/7/2011;****
- **Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 1177 R. P. 14/02/2019 contro [omissis] a favore di CHIANTI BANCA CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop. già CREDITO COOPERATIVO AREA PRATESE Soc. Coop.. **Gravante per la quota di piena proprietà dei beni materia della procedura.****

Il contenuto della certificazione è confermato anche per il periodo successivo al 14 febbraio 2019 e fino al 25 luglio 2019

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 deri-

² Al momento dell'acquisto da parte dell'esecutata, la sig.ra [omissis] con il marito sig. [omissis] erano titolari in regime di comunione legale dei beni dei diritti di proprietà sugli immobili incisi dall'ipoteca e dal successivo pignoramento,

vanti 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 10 della Via F. Corridoni (sub 28 della part. 1755) della famiglia del sig. [omissis] e da lui medesimo;
- **nella soffitta** al piano sottotetto (sub 504 della part. 1755) e **nell' autorimessa** al piano interrato (sub 48 della part. 1755) 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 la definizione degli IVS 2013: “*Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation data between a willing buyer and a willing seller in an arm's lenght transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeability, prudently and without compulsion*” [Framework, capo 29]. Per brevità rinvio ai capi successivi da 30 a 34 per la precisazione del quadro concettuale della definizione, limitandomi a richiamare che il valore di mercato deve riflettere il suo “*highest and best use*” inteso come l' uso di un bene che massimizza il suo potenziale economico e che è concettualmente possibile, legalmente autorizzabile e finanziariamente fattibile.

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

6.1.2 - PROCEDIMENTO DI STIMA

In sintesi il procedimento di stima adottato presuppone l' individuazione dell' HBU degli

immobili che ne sono materia, nel contesto specifico spazio-temporale nel quale si collocano e nei loro caratteri particolari, la successiva stima del valore di mercato ed infine la stima del valore di vendita forzata giudiziale avuto riguardo agli specifici caratteri che la caratterizzano rispetto al contesto oggettivo e soggettivo che caratterizzano i presupposti concettuali della stima a valore di mercato.

È appropriata al presente scopo di stima del valore di mercato la tecnica di **MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)** e **Sistema di stima**, che formano un procedimento integrato di stima pluri-parametrica 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 Liliana Rossi – Medaglie d'oro a nord, vie Garigliano - Taro a ovest, vie Sangro – B.Zucca a sud, vie Rubieri . Filicaia a est, posto nel quadrante Nord-ovest del territorio comunale, fatto riferimento al centro cittadino.

Il tessuto urbano è andato costituendosi da un iniziale carattere di area agricola di margine inframezzata da radi insediamenti residenziali/produttivi alla finale uniformità di tessuto residenziale e terziario che caratterizza l'immediato intorno del complesso di via Corridoni. Connota l'area la presenza di vaste aree di verde pubblico attestate lungo l'asse delle vie Liliana Rossi – Medaglie d'oro.

L'edificazione intensiva dell'ambito, a partire dal nucleo storico cittadino in direzione ovest lungo l'asse della Via Ciliani e le traverse di penetrazione che su essa si attestano, è iniziata negli anni '60 del secolo scorso per sostanzialmente concludersi nel corso degli anni '80 con la sostituzione dei residui insediamenti industriali da parte di insediamenti a destinazione residenziale.

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 di

realizzazione, 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 metà 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 parziale 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 media ancorché datata. L'ambito urbano è identificato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio come parte della Zona D1, Microzona 5 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 situazione congiunturale, in ripresa quanto a intensità di compravendite ma con prezzi ancora decrescenti in specie per i segmenti a valore più elevato, anche della qualità dell'edificato e del tessuto edilizio ed urbano, datata rispetto agli standards più aggiornati.

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 con tempi di vendita comunque in via di riduzione (oggi nell'intorno dei 6 mesi).

Stazionari a partire fin dal 2010, i prezzi sono andati decrescendo dal 2013. Nell'ultimo anno la discesa si è accelerata 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.

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate emerge che i prezzi per gli immobili meno pregiati sono diminuiti nel biennio 2016-2018 del 4,58%, diminuzione

fortemente influenzata dall' andamento del 2018 con una riduzione di prezzo del 12,12%. Per i segmenti più pregiati per qualità intrinseca o posizione, l'andamento rappresenta una riduzione nel biennio 2016-2018 del 3,08% ma una stabilità dei minimi raggiunti nel 2018. Questo trend non appare destinato a mutare nel prossimo futuro.

Nei rispetti dei connotati dell'edificato dell'ambito di riferimento, il nostro immobile rappresenta una posizione intermedia. Per effetto di ciò ritengo giustificata l'assunzione in sede estimativa di una prosecuzione della discesa media dei prezzi registrata nel corso del 2018, per un valore del - 5,13%.

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 F. Corridoni, 10 - 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 23, Particella 1755 sub 28, 48 e quota parte del sub 504): **mq 146,13**

La presente valutazione è fondata 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 disponibilità sia dei riferimenti dei titoli di costruzione, sia di planimetrie catastali, dichiarate coerenti con lo stato di fatto, sia degli APE consentono 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 17/05/2019 Rep. 8125 Nota di Trascrizione 6206/2019;

B - Notaio Morgigni 9/04/2019 Rep. 87599 Nota di Trascrizione 4616/2019;

C - Notaio Regni 25/05/2019 Rep. 225188 Nota di Trascrizione 2499/2019;

D - Notaio Lops 6/03/2019 Rep. 361330 Nota di Trascrizione 3154/2019;

E - Notaio La Gamba 9/04/2019 Rep. 127275 Nota di Trascrizione 3177/2019.

Le lettere da "A" a "C" che denotano i contratti sono corrispondenti a quelle degli im-

mobili 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 vendibilità³:

- ✓ **PER IL LOTTO (Prato - Foglio 23, Particella 1755 sub 28, sub 48 e quota di comproprietà del 50% sul sub 504): EURO 175.000,-** con una divergenza assoluta molto buona del 2,54%⁴; per la superficie c.c. detta di mq 146,13 l'importo indicato esprime un valore unitario di stima riferito alla superficie convenzionale commerciale pari a 1.198 €/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 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. L'apprezzamento di questo rischio non è d'altra parte assumibile assiomaticamente, ma ritengo ragionevole assumerne la dipendenza da altri fattori sia di contesto (per esempio l'appetibilità relativa

³ 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

⁴ La divergenza assoluta esprime il rapporto fra la differenza del maggiore ed il minore dei valori stimati e la media dell'insieme dei valori stimati

della zona in cui si colloca il bene o i trends di domanda ed offerta) che propri (quali a mero titolo esemplificativo lo stato manutentivo apparente o la data di costruzione dell' immobile).

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 progresso 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%**

Tenuto conto delle permanenti condizioni deflazionistiche dei prezzi per la zona e per la classe di immobili cui appartiene quello materia di esecuzione (destinate ad incrementare il fattore di rischio connesso al peso dei costi degli eventuali interventi di ripristino nei rispetti del valore) e del segmento di domanda prevedibile in ragione di quanto rilevato in casi analoghi, **giudico applicabile nel caso in specie uno sconto del 23%**, riferito al valore di mercato netto degli oneri di regolizzazione edilizia. Avremo perciò:

- **per il LOTTO costituito dalle due unità immobiliari individuate dai subalterni 28 e 48 della particella 1755 e dalla quota di comproprietà del 50% sul subalterno 504 della particella 1755 al foglio di mappa 23 del Comune di Prato, da € 175.000*0,23 uno sconto di € 40.250 ÷ € 40.000,-.**

Ciò per una vendibilità al prezzo di Euro 135.000,00⁵.

Richiamato che sul complesso gravano spese condominiali insolute, non rappresentate nel procedimento e riferite all' ultimo biennio, per un importo di € 3.938,54 ad oggi, € 5.170,00 probabili al 31 dicembre 2019, giudico infine che per la vendibilità del lotto il prezzo base d'asta debba essere ulteriormente scontato ad un importo di Euro 130.000,00=.

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

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

Depositerò altresì con la copia della presente relazione 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 e planimetrie catastali.

Prato, 3 settembre 2019

Il Consulente tecnico d'ufficio

Arch. Rodolfo Tognocchi



⁵Da € (175.000,00 - 40.000,00)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 180/2018 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Allegati

- Prato 3 settembre 2016 -

COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

L'esperto nominato *ex art.568 c.p.c.* deve provvedere *ex art. 173 bis c.p.c.* 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 del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò il custode è espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA, ricevendo a titolo di compenso per la predetta attività la somma di euro 220);
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; 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 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, rimettendo al custode giudiziario 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;

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 (Cass. nr. 7776/2016); 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);

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) 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;

21) provvedere a verificare l'esistenza della APE dandone atto nella sua relazione;

22) 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 ovverosia qualsiasi integrazione che si renderà necessaria.



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 180/2018 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Tabelle di indagine e di stima

- Prato 3 settembre 2016 -

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)		VIA F.CORRIDONI, 10 59100 PRATO		CATASTO	F	PART.	SUB		
					23	1755	28-48-504		
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		€ 163.000,00		€ 174.000,00		€ 125.000,00			
Sconto stimato in sede di vendita	0,00%	€ -		€ -		€ -			
Prezzo applicato alla stima		€ 163.000,00		€ 174.000,00		€ 125.000,00			
Data di formazione del prezzo		17-05-2019		09-04-2019		25-03-2019		data della stima	
mesi antecedenti		2		3		4		05-08-2019	
Zona		D1 - semicentrale		D1 - semicentrale		D1 - semicentrale		D1 - semicentrale	
Tipologia		3		3		3		3	
Classe (1 Economica, 2 Media, 3 Alta)		2		2		2		2	
Livello di piano f.t.		1		6		1		5	
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)		2 50		1 10		1 6		1 50	
Impianto di climatizzazione (1 se presente, 0 se assente)		1		1		1		1	
anni interi di esercizio (stima)		20		15		3		3	
Impianto elettrico (1 se presente, 0 se assente)		1		1		1		1	
anni interi di esercizio (stima)		50		50		6		50	
Stato manutentivo (1 per scadente, 2 per ordinario, 3 per buono, 4 per ottimo)		2		3		3		2	
		Rapporto mercantile		Superficie		Superficie		Superficie	
				Reale L.		Comm.le		Reale L.	
				Comm.le		Reale L.		Comm.le	
Sup. principale		1,00		124,45		124,45		113,25	
Soppalchi e mansarde abitabili		0,75		-		-		-	
Verande		0,60		-		6,40		3,84	
Autorimessa		0,50		24,90		12,45		10,75	
Stallo di parcheggio		0,35		-		-		-	
Balcone (*)		0,25		12,00		3,00		4,95	
Terrazza attico (**)		0,40		-		-		-	
Soffitta/cantina(***)		0,20		11,25		2,25		19,65	
Resede ext. privato		0,10		8,15		0,82		-	
Superficie Comm.le Vendibile Totale				142,97		127,64		74,00	
Sup. comm.le €/mq		€		1.140,10		€		1.363,21	
Prezzo minimo (a)		€		1.140,10				€	
Prezzo massimo (b)						€		1.689,19	
Rapporto (a)/(b)				0,6750					
Prezzo medio (c)		€		1.397,50					
Prezzo marginale (a)*(c)/(b)		€		943,31		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 F.CORRIDONI, 10 59100 PRATO		CATASTO	F	PART.	SUB
				23	1755	28-48-504

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	-5,13%	per il segmento di mercato (elaborazione su dati OMI)		Saggio medio mensile di variazione dei prezzi	-0,43%
Immobile	A	B	C		
Prezzo storico	€ 163.000,00	€ 174.000,00	€ 125.000,00		
Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese	-€ 701,00	-€ 748,00	-€ 538,00		
mesi antecedenti	2	3	4		
Variazione totale del prezzo alla data di stima	-€ 1.402,00	-€ 2.244,00	-€ 2.152,00		
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	€ -	-€ 3.000,00	-€ 4.200,00		
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	€ 8.500,00	€ 6.000,00	€ -		
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	€ -	€ -	-€ 3.150,00		
Costo manutentivo da scadente a ottimo, per mq	€ 350,00	Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL			€ 230,00
Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq	€ 130,00	Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL			€ 50,00

CONCLUSIONI DELLA STIMA

Obiettivo ragguagliato a	A		B		C	
Valore non corretto	€	163.000,00	€	174.000,00	€	125.000,00
Delta			Delta		Delta	
Variazione su data stima	2	-€ 1.402,00	3	-€ 2.244,00	4	-€ 2.152,00
Sup. principale	11,20	€ 10.565,10	22,40	€ 21.130,20	69,80	€ 65.843,21
Soppalchi e mansarde abitabili	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Verande	3,18	€ 2.999,73	- 0,66	-€ 622,59	0,66	€ 622,59
Autorimessa	- 7,00	-€ 6.603,19	0,07	€ 66,03	- 0,18	-€ 169,80
Stallo di parcheggio	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Balcone	- 1,41	-€ 1.330,07	0,35	€ 330,16	1,59	€ 1.499,87
Terrazza attico	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Soffitta/cantina	- 1,99	-€ 1.877,19	- 3,67	-€ 3.461,96	0,26	€ 245,26
Resede ext. privato	- 0,82	-€ 773,52	-	€ -	-	€ -
Servizi igienici	-1	€ -	0	-€ 3.000,00	0	-€ 4.200,00
Climatizzazione	0	€ 8.500,00	0	€ 6.000,00	0	€ -
Impianto elettrico	0	€ -	0	€ -	0	-€ 3.150,00
Stato manutentivo	0	€ -	0	-€ 14.722,50	0	-€ 8.560,50
Ascensore	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Valore ragguagliato		€ 173.078,87		€ 177.475,35		€ 174.978,63
Divergenza % assoluta	2,54%					
Pesi ponderali		33,33%		33,33%		33,33%
Valore di stima (media ponderata) dell' Immobile Obiettivo					€	175.000,00

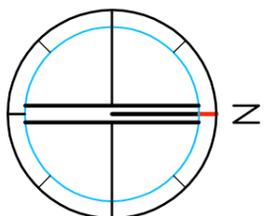
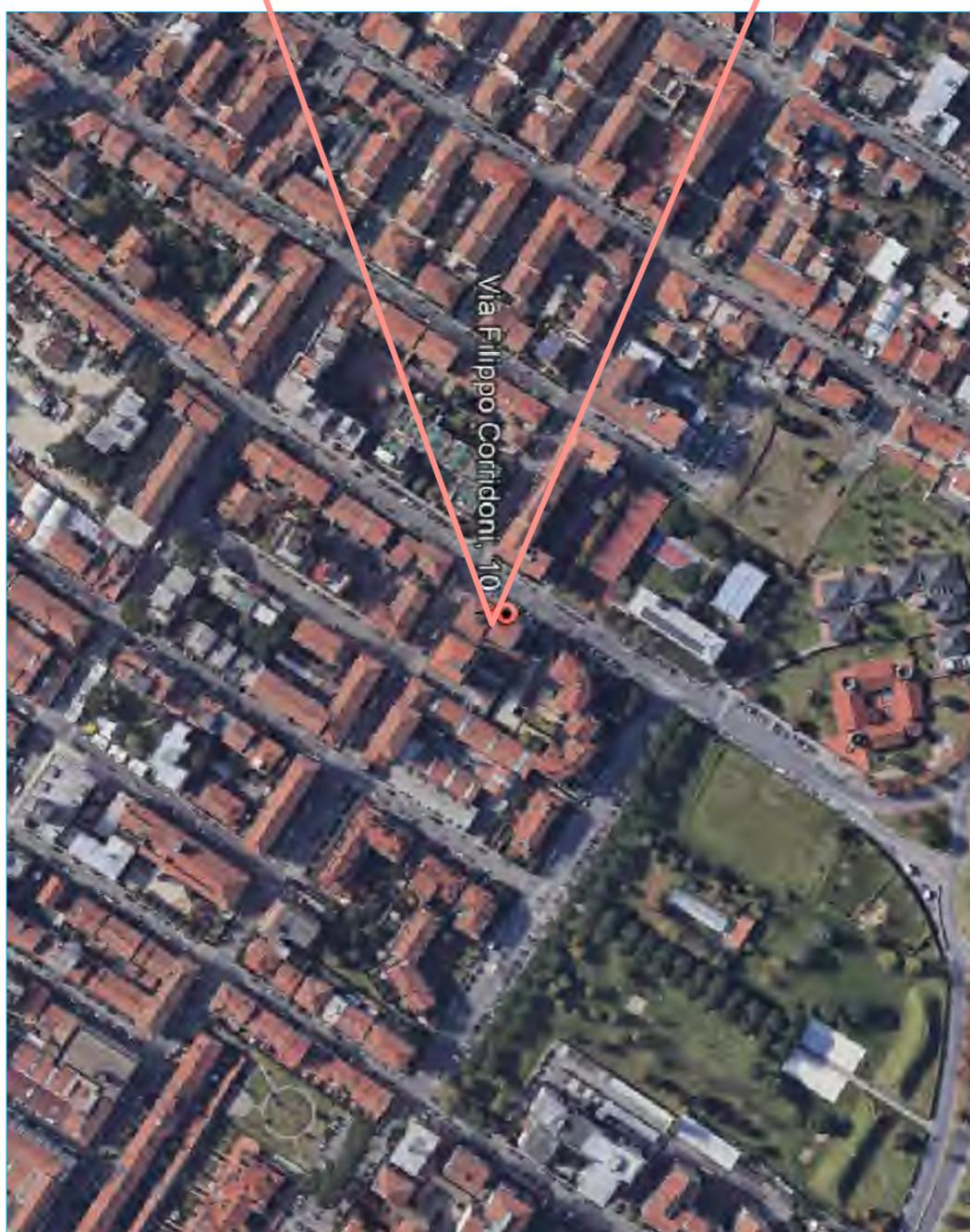
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 180/2018 R.G.E.I.

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

- Prato 3 settembre 2016 -



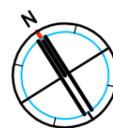
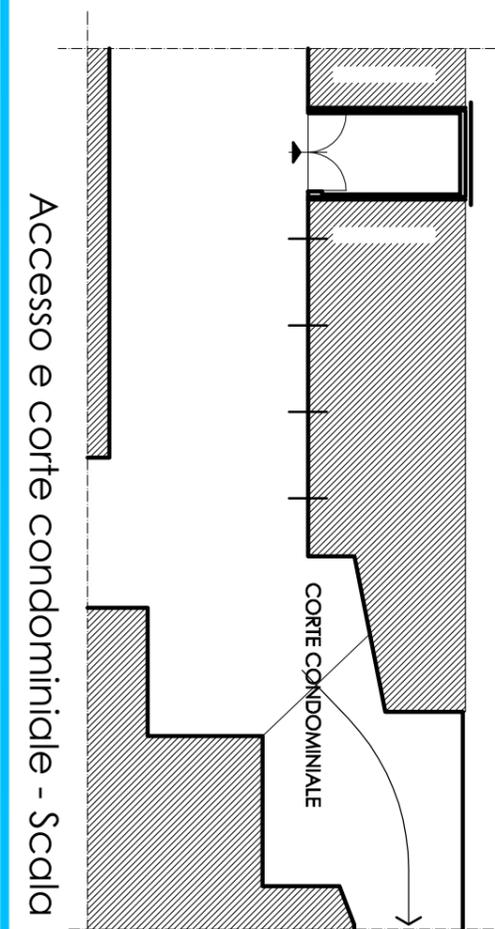
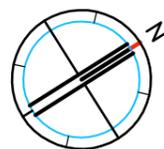
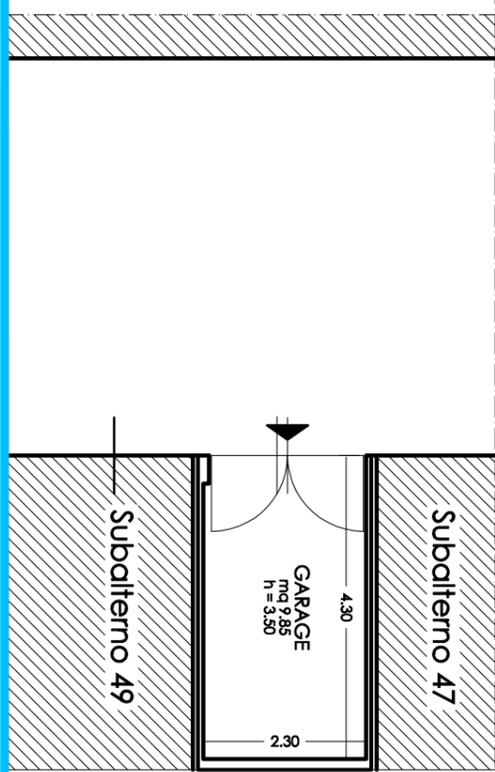
Foto aerea dell'intorno (da Google Earth)



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 180/2018 Tribunale di Prato ubicati in Via F. Corridoni, 10 / Via Ciliani 114/c 1 di Prato (F. 23, Part. 1755, Sub 28, 48 e 504

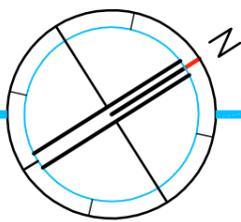
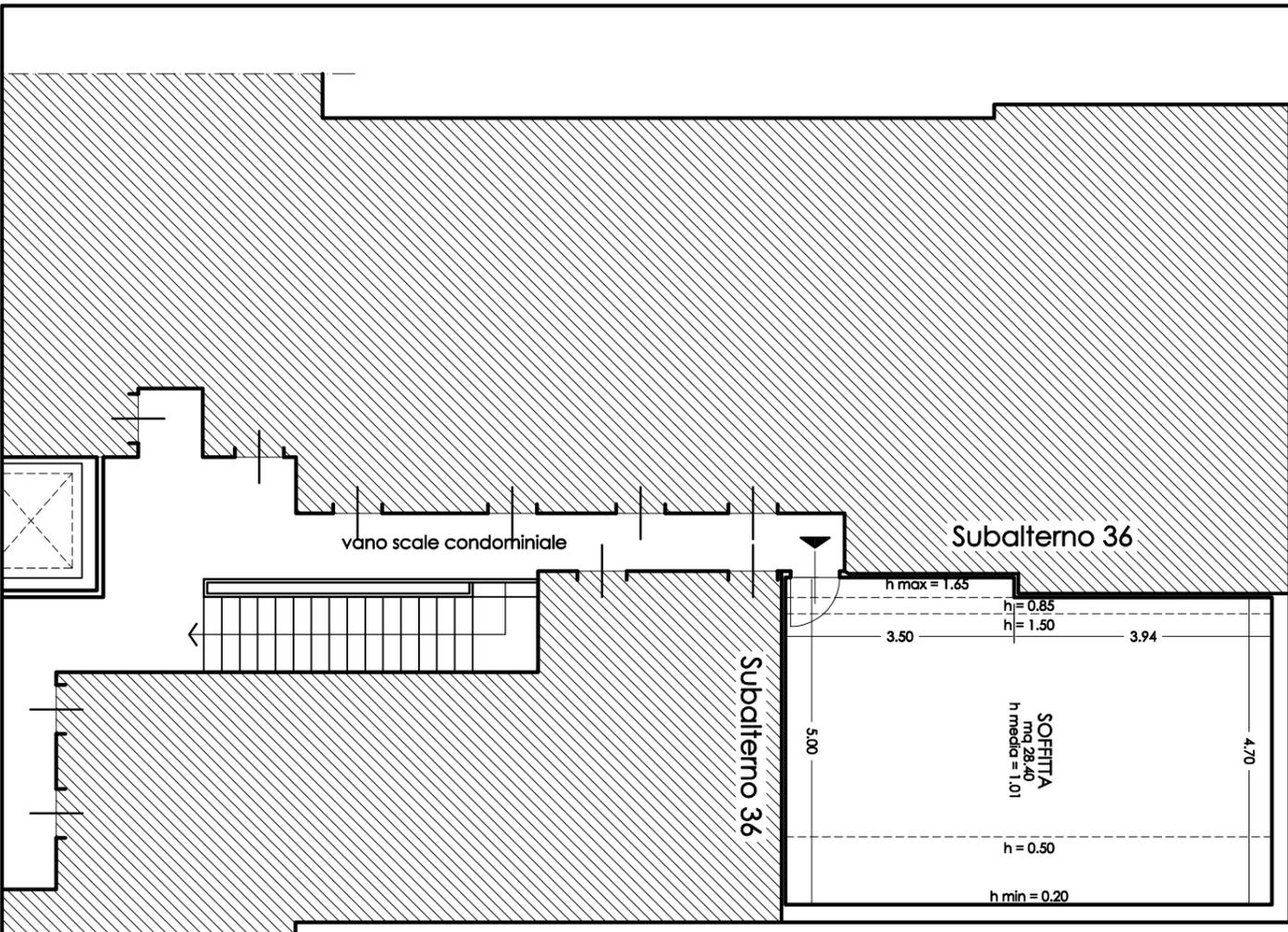
Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Ubicazione della part. 1755 al F. 23 Comune di Prato e riferimenti urbanistici

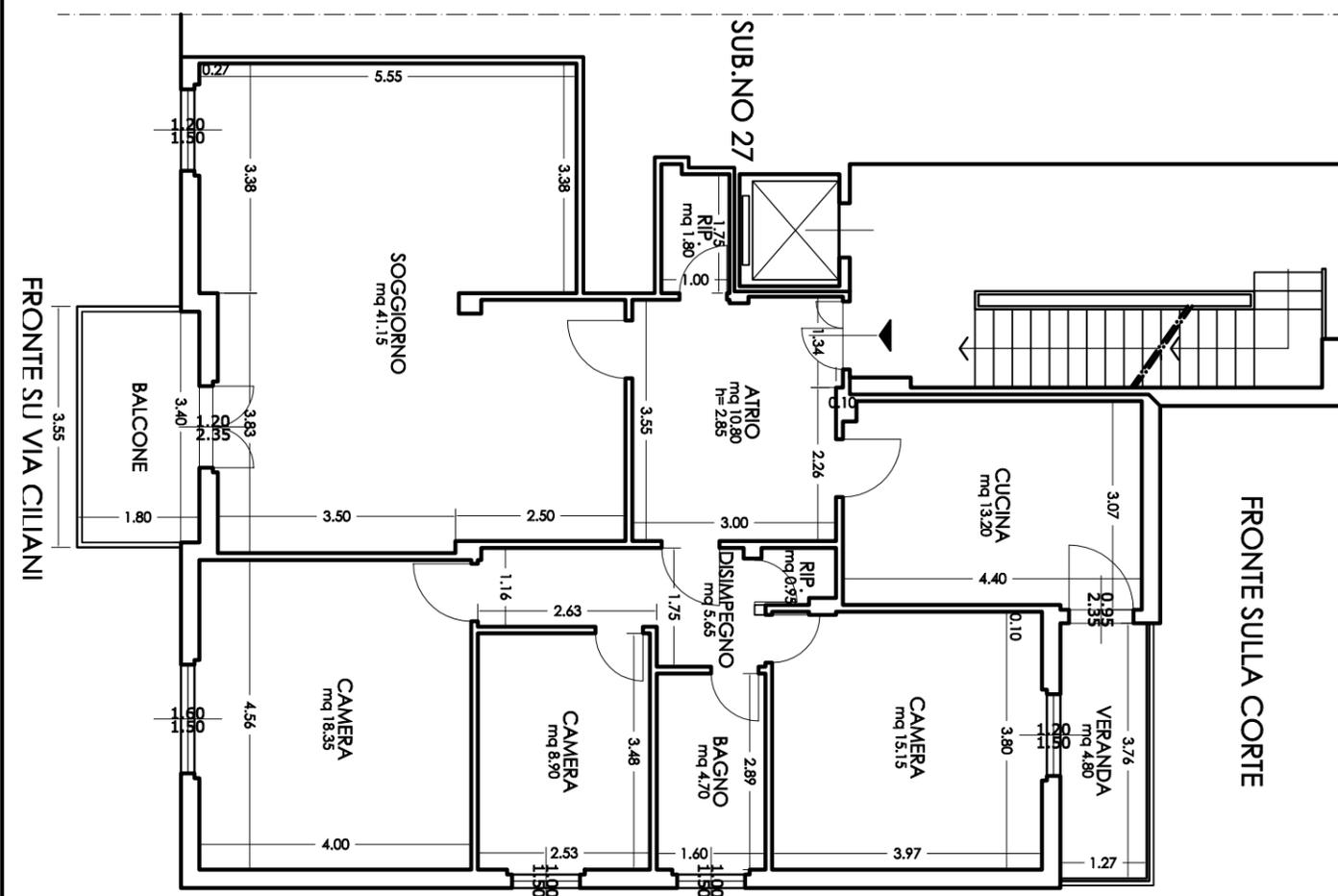


VIA DEI CILIANI
n.c. 114/C 1

Soffitta piano 7° - sottotetto F. 23 part. 1755 sub 504



Appartamento - piano quarto F. 23 part. 1755 sub 28



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 180/2018 Tribunale di Prato
ubicati in Via F.Corridoni, 10 / Via Ciliani 114/c 1 di Prato (F. 23, Part. 1755, Sub 28, 48 e 504

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Piante - Scala 1: 100 - 1: 200

Rilievo

tavola

2

agg. 08.07.2019



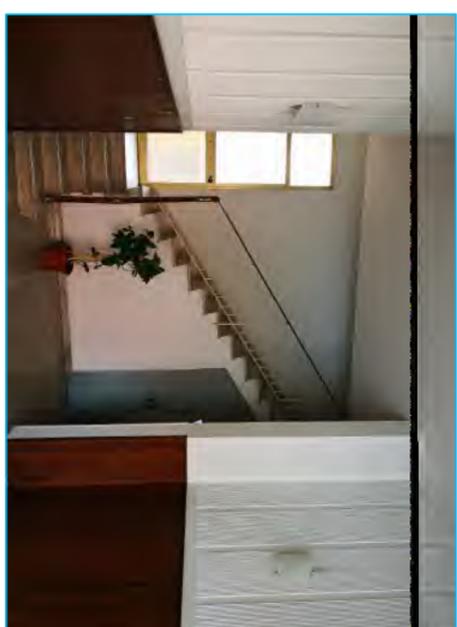
Fronti dell' edificio sulle Vie Corridoni e Cilianì



Fronti dell' edificio sulla Via dei Cilianì e accesso ai garages



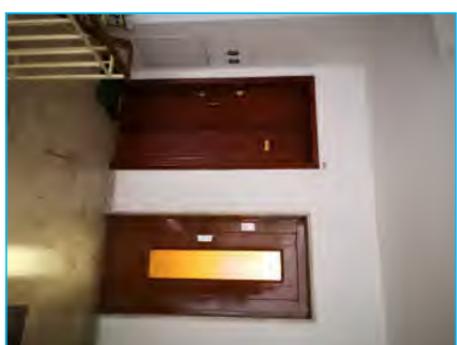
L' accesso condominiale



L' atrio condominiale



L' atrio



Al piano



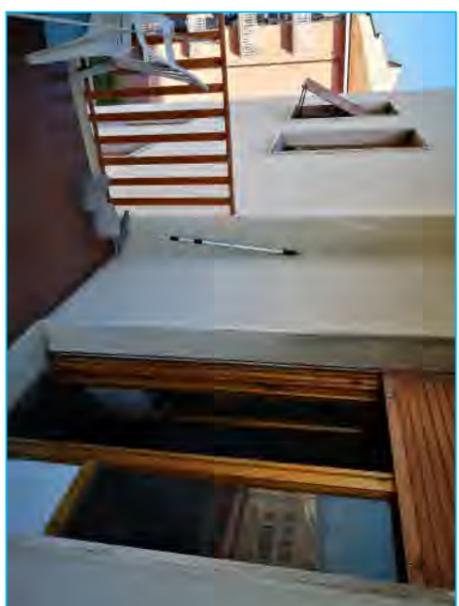
La cucina



La veranda



La vista dalla veranda



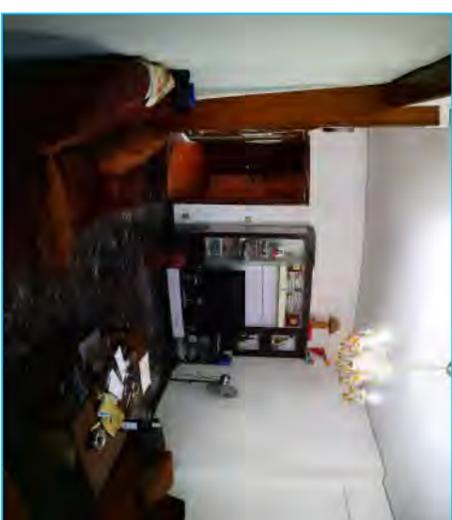
Il balcone del soggiorno



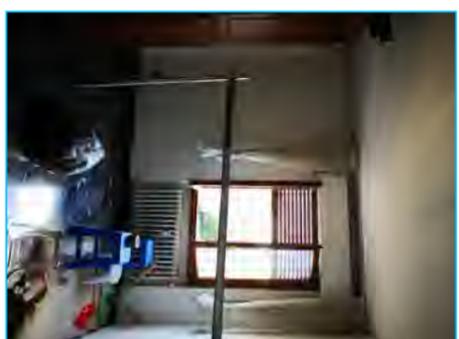
Il soggiorno - vano 1



Particolare porta-finestra



Il soggiorno - vano 1 verso l'atrio



Il soggiorno - vano 2



Il ripostiglio

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 180/2018 Tribunale di Prato
ubicati in Via F. Corridoni, 10 / Via Cilianì 114/c 1 di Prato (F. 23, Part. 1755, Sub 28, 48 e 504

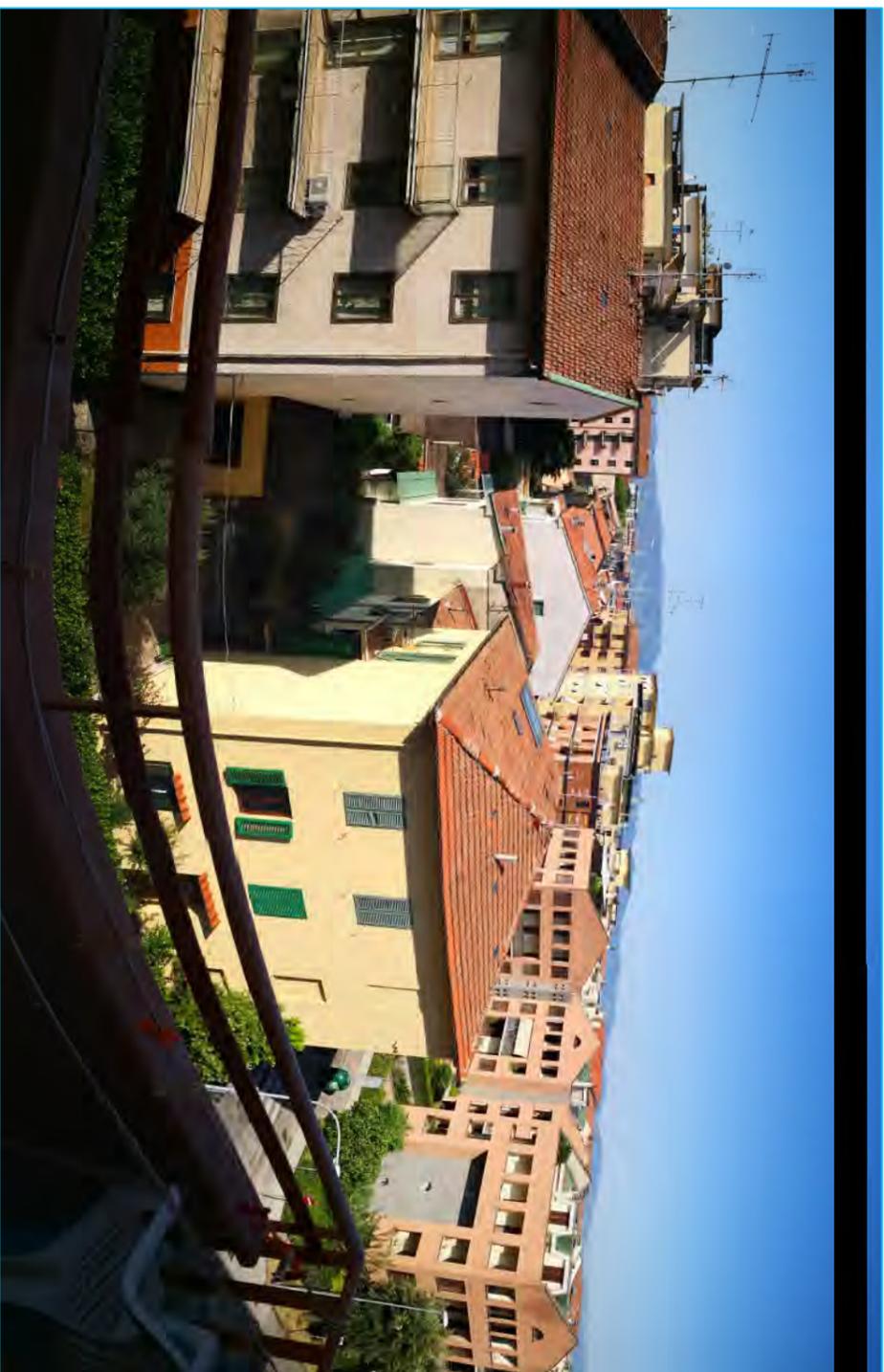
Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Documentazione fotografica: l'edificio, l'intorno e i locali

tavola

3

agg. 08.07.2019



La vista dal balcone del soggiorno, verso la Via dei Ciliani



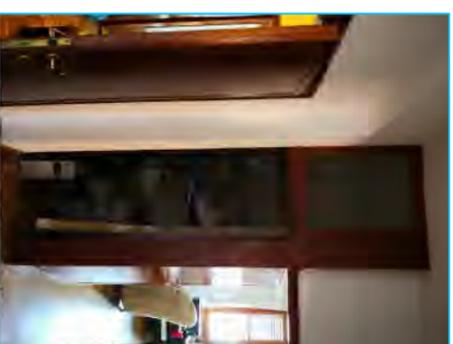
La camera singola



Vista dalla camera



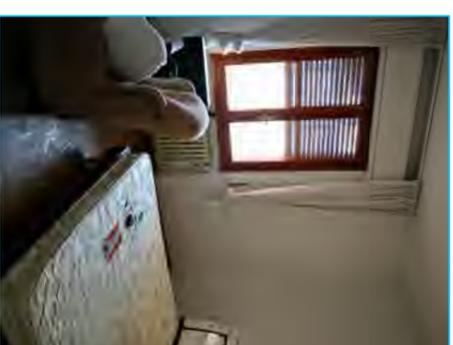
Il bagno



Disimpegno, verso sx



L'armadio a muro



La 2° matrimoniale



Disimpegno, verso dx



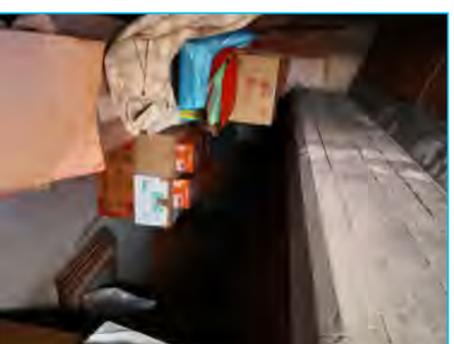
La prima matrimoniale



Il portoncino d'ingresso



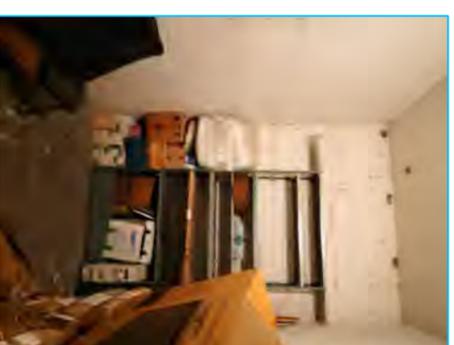
L'ingresso della soffitta



La soffitta



Il garage - esterno



Il garage - interno

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 180/2018 Tribunale di Prato
ubicati in Via F.Corridoni, 10 / Via Ciliani 114/c 1 di Prato (F. 23, Part. 1755, Sub 28, 48 e 504

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Documentazione fotografica: l'edificio, l'intorno e i locali

tavola

4

agg. 08.07.2019