

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 221/2015 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

"Due diligence" e stima dei beni oggetto dell'esecuzione

- Prato 25 febbraio 2017 -

- ultimo aggiornamento 31 marzo 2017 -

Relazione: Guida alla consultazione e dichiarazione del perito

Procedimento Tribunale di Prato RGEI n.		221/2015	Parti:	BNL SpA/[omissis]	Relazione	
COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.			Eseg.	Risposta sintetica al quesito	Capo	Pagina
Capo 1)	1.0	verificare la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c	X	Completezza accertata	1.0	2
	1.0.a	estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del				
	1.0.b	certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari	X			
	1.1	Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)	X		5.0.2	7
	1.2	Acquisire le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo	X	In allegato		
	1.3	Acquisire i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)	X	Non dovuto		
Capo 2)	2.0	Descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente				
	2.0.a	Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno	X		3.0 - 4.0	4 e segg.
	2.0.b	caratteristiche interne ed esterne	X		4.0	4 e segg.
	2.0.c	superficie calpestabile in mq.	X	mq 84,55 princ. + 217,05 acc.	4.0	5
	2.0.d	confini e dati catastali attuali	X		4.0	6
	2.0.e	eventuali pertinenze	X	Non risulta		
	2.0.f	accessori e millesimi di parti comuni	X		4.0	6
Capo 3)	3.0	Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, distinguendo	X	Accertata	1.0	2
	3.0.a	se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione				
	3.0.b	se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene;				
	3.0.c	se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile				
	3.0.d	Nel ricorrere del caso 3.0.c rappresentare la storia catastale del compendio pignorato				
Capo 4)	4.0	Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto	X	Necessarie ed eseguite	Premessa	1
Capo 5)	5.0	Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	X	Residenziale	2.2	3 e segg.
Capo 6)	6.0	Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia	X	Non conforme	2.1	3
	6.0.a	L' Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile	X	Varianti non sostanziali sanabili	2.1 2.3	3 4
	6.0.b	Verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere	X	Istanza di Sanatoria prof. 24794 del 20.03.1986 n.ord. C85-12799-1985, non seguita dal rilascio di titolo ed. in sanatoria per inerzia della proprietà	2.1	3
	6.0.c	Verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in	X	Accertata	2.3	4
	6.1	Indicare l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità	X	Esistente	2.1	3
Capo 7)	7.0	Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti	X	Unico lotto	3.0	4
	7.1	Procedere in caso positivo alla loro formazione				
Capo 8)	8.0	Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura	X	Pignorato per l'intero	1.0	2
	8.0.a	procedendo, in questo caso, formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro				
	8.0.b	procedendo, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078				

Relazione: Guida alla consultazione e dichiarazione del perito

Procedimento Tribunale di Prato RGEI n. 221/2015 Parti: BNL SpA/[omissis]			Relazione		
COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.			Eseg.	Risposta sintetica al quesito	Capo Pagina
Capo 9)	9.0	Accertare se l'immobile è libero o occupato	X	Occupato in regime di comodato precario	5.0.4 7
	9.0.a	Acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento			
	9.0.b	Verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191	X	Non risultano atti registrati	5.0.1 6
	9.0.c	Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio			
Capo 10)	10.0	Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale	X	Provvedimento Presidente del Tribunale di Prato 24.11.2014 (Rep. 2999/2013)	Premessa 5.1 1 7
Capo 11)	11.0	Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente:	X	Non risulta	5.0 7 e segg.
	11.0.a	quelli che resteranno a carico dell'acquirente			
		1) Le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso)	X	Non risulta	
		2) gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura	X	Non risulta	
		3) gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.)	X	Non risulta	5.0.1 7
	11.0.b	quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione	X		5.0.1 5.0.2 7
		1) le iscrizioni	X		5.0.2 7
		2) i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	X		5.0.2 7
Capo 12)		3) le difformità urbanistico-catastali	X	Descritte	2.1 3
	12.0	Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo)	X		Premessa 4.0 1 6
	12.0.a	Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	X	non quantificato	4.0 6
	12.0.b	Indicare eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto)	X	Non risulta	5.0.1 6
	12.0.c	Indicare eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia	X	Non risulta	5.0.1 6
	12.0.d	Indicare il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato	X	Non risulta	
	12.1	Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto	X	Non risulta	
	12.2	Indicare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli	X	Non risulta	
Capo 13)	13.0	Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	X	Valore di mercato a parità di condizioni di trasferimento della proprietà: € 210.000,-	6.0 6.4.1 6.4.2 8 e segg. 12 13
	13.0.a	Esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	X	Prezzo di richiesta in asta: € 179.000,-	6.4.3 13
	13.0.b	Precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute	X	Deduzioni dal valore: per regolarizzazione amm.va € 6.000 per assenza garanzia € 31.000	6.4.2 6.4.3 12
Capo 14)	14.0	Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti	X	Relazione e presente documento	
Capo 22)	22.0	Provvedere a verificare l'esistenza della APE	X	Non esistente	
	22.1	In caso di insussistenza provvedere alla sua redazione	X	Allegato	

Dichiaro la conformità di quanto qui rappresentato come "Risposta sintetica al quesito" al contenuto della relazione al seguito ed a quanto accertato nel corso della due diligence condotta in adempimento dei compiti a me affidati
Prato, 31 marzo 2017

Il Consulente Tecnico d'ufficio
arch. Rodolfo Tognocchi



TRIBUNALE DI PRATO

- ◆ Esecuzione immobiliare promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma, Via Vittorio Veneto n. 119 (avv. dr. Lucio Ghia)
- ◆ Registro delle Esecuzioni n. 221/2015
- ◆ Giudice dell'esecuzione: dr.ssa Maria Iannone
- ◆ C.T.U.: arch. dr. Rodolfo Tognocchi
- ◆ Nomina del CTU: 20 maggio 2016
- ◆ Accettazione dell'incarico: 27 maggio 2016

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. INCARICATO

Io sottoscritto, dr. arch. Rodolfo Tognocchi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Prato e all'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato al n. 67, con studio in Prato, Via A.Franchi n. 57, nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo in oggetto dal sig. Giudice Dr.ssa Maria Iannone, in data 20 maggio 2016 ho ricevuto dalla medesima il testo del quesito riprodotto in allegato alla presente relazione.

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

Ho provveduto all'ispezione del materiale documentale inerente la legittimità urbanistico-edilizia dei medesimi immobili, prendendone visione presso l'Archivio Generale e l'Ufficio Tecnico del Comune di Prato ed ottenendone copia in quanto necessario allo scopo dell'indagine.

Avendone preliminarmente concordato la data con il Custode Giudiziario nominato, con lettere raccomandate 9 giugno 2016 indirizzate agli esecutati e rimesse per conoscenza via PEC ai legali della parte creditrice, nel confermare l'avvenuto inizio delle operazioni peritali ho stabilito l'accesso alle unità immobiliari materia del procedimento per il giorno di mercoledì 6 luglio alle ore 9.30 e seguenti. A evitare le problematiche connesse con la consegna della corrispondenza raccomandata a.r., uguali comunicazioni sono state inviate per posta ordinaria.

L'accesso è stato regolarmente eseguito nella data ed ora previste.

Nel corso del sopralluogo, condotto alla presenza della proprietaria esecutata sig.ra [omissis], ho raccolto la documentazione fotografica opportuna ed ho eseguito il rilievo sia metrico che tecnico-qualitativo dell'unità immobiliare. I risultati metrici del rilievo sono rappresentati graficamente nelle tavole allegate alla relazione insieme all'appropriata documentazione fotografica.

Dal rilievo ho accertato la difformità dell'unità immobiliare nei rispetti del titolo abilitativo edilizio e delle risultanze estimative catastali.

La signora [omissis], residente nell'appartamento con due figli minori per effetto di assegnazione della casa coniugale seguita a separazione dal coniuge signor [omissis], ha dichiarato che lo stabile è privo di formale gestione condominiale, curata in via amichevole dai condomini stessi che nello stesso modo se ne ripartiscono i costi.

Ho riscontrato la veridicità delle dichiarazioni della signora [omissis] con ispezioni presso l' Anagrafe comunale, non presso l' Agenzia delle Entrate – Registro in ragione di quanto constatato al momento dell' accesso.

Il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, emanato dal Presidente del Tribunale di Prato in data 24/11/2014 e repertoriato al n. 2999/2013, è stato trascritto l' 11 febbraio 2015 al n. 808, giusta peraltro l'analoga notazione nella Relazione notarile depositata agli atti del procedimento.

Avendo acquisita piena cognizione degli ulteriori elementi di natura sia tecnica che giuridico-amministrativa che connotano lo stato di fatto e di diritto del complesso inciso dalla procedura espropriativa 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 3/12/2015 notaio dr.ssa Maria Landolfo, nel modo seguente:

SONO OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

due unità immobiliari, di piena e esclusiva proprietà dei signori [omissis] (c.f. [omissis]), nato a Firenze (FI) il [omissis], e [omissis] (c.f. [omissis]), nata a Firenze (FI) il [omissis], il primo per 2/5 in regime di separazione dei beni, la seconda per 3/5 pro indiviso, e nel complesso dei due per l'intero. Alla data del 6 giugno 2016 residenti ambedue in Prato (PO) al nc 204 della Via delle Badie. Tuttavia a successiva verifica, mentre permane la residenza all' indirizzo della signora [omissis], il signor [omissis] risulta irreperibile all' Anagrafe del Comune di Prato a far data dal 25 luglio 2016. Le unità sono così rappresentate:

- 1. Appartamento** per civile abitazione posto al piano terreno del fabbricato posto in Comune di Prato, Via delle Badie nc. 204 int. 1, distinto al C.F. di detto Comune nel foglio di mappa 83 dalla p.lla 593 sub 501 graffato alla part. 1900, cat A/3, cl. 5, vani 6,5, Superficie catastale totale mq 84, mq 77 al netto di aree scoperte, R.C. Euro 805,67;
- 2. Autorimessa** al piano seminterrato del medesimo fabbricato, Prato, Via A. Volta 9, distinto al C.F. di detto Comune nel foglio di mappa 83 dalla p.lla 593 sub 502, cat C/6, cl. 5, Consistenza mq 49, Superficie catastale totale mq 44, e R.C. Euro 318,86.

Sono afferenti le unità indicate la comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato, costituite dall'atrio, dal vano scala privo di ascensore e dal resede condominiale anteriore con accesso al civico 204 di Via delle Badie e sull' appezzamento di terreno identificato al foglio di Mappa 83 del Catasto Terreni del Comune di Prato con il numero di particella 1895¹, ente urbano non censibile al Catasto Fabbricati in quanto comune ai detti subalterni 501 e 502, per la superficie di 116 mq ed accesso dal menzionato civico 9 della Via A. Volta.

A seguito dell' atto di aggiornamento da me presentato al fine di allineare la base dati catastale allo stato di fatto del Subalterno 501 riscontrato in sede di accesso, i beni su scritti sono oggi individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, consistenza ed estimo:

¹ Quest' ultimo immobile non risulta dall' atto di pignoramento

FOGLIO DI MAPPA 83, PARTICELLA 593, SUBALTERNO 501 graffato alla part. 1900 – VIA DELLE BADIE NC. 204 INT. 1 – piano terra, Cat. A/3, Classe 5, vani 6,5, Superficie catastale totale mq 106, mq 98 al netto di aree scoperte, R.C. Euro 805,67;

FOGLIO DI MAPPA 83, PARTICELLA 593, SUBALTERNO 502 – VIA A. VOLTA NC. 9 – piano seminterrato, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq 49, Superficie catastale totale mq 44, R.C. Euro 318,86; ambedue giustamente intestati per l'intero alla proprietà prima nominata.

Ovviamente permane l' associazione con il bene comune non censibile dianzi nominato (F. 83 Part. 1895).

L' atto di provenienza ultra-ventennale (Notaio L. Bettini, Prato, Rep. 62.377/1979) è acquisito in copia alla procedura come allegato della presente relazione.

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

2.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA

L' APPARTAMENTO E L' AUTORIMESSA, come peraltro il fabbricato nel suo insieme, sono stati edificati in forza di Concessione Edilizia PG 23285/1976 Comune di Prato, rilasciata in data 7 novembre 1977 (B. 396/1976).

Le strutture in calcestruzzo armato furono denunciate al Genio Civile con pratica "Prato n. 197/78" a firma dell' ing. R. Berti, e collaudate dell' ing. G. Veronesi il 31 marzo 1979, giusto certificato di collaudo depositato in copia a corredo della pratica edilizia presso il Comune di Prato.

Per sanare difformità edilizie derivanti da variazioni non essenziali (L.R.T. n. 65/2014, art. 197) fu presentata Istanza di Sanatoria prot. 24794 del 20.03.1986 n.ord. C85-12799-1985. La sanzione prevista è stata versata contestualmente alla presentazione e la pratica è risultata completa dei documenti richiesti. L' istanza non è stata seguita da rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria in carenza di specifica richiesta da parte della proprietà.

In seguito l' appartamento fu assoggettato ad intervento di parziale riqualificazione, non debitamente denunciato. Si desume dalle caratteristiche delle opere e dalla data del certificato di abitabilità che l' intervento si sia verificato negli anni immediatamente successivi al 1998, senza tuttavia interessare elementi strutturali e con limitate modifiche distributive interessanti i vani cucina e soggiorno.

Di conseguenza a seguito del sopralluogo **ho dovuto accertare la difformità dello stato di fatto dell' unità identificata con il subalterno 501 rispetto a quanto rappresentato nell' istanza di sanatoria edilizia**, come la difformità nei rispetti dei dati censuari catastali..

La certificazione di abitabilità/agibilità è stata rilasciata il 21 dicembre 1998 e risulta agli atti del Comune di Prato con PG 30508 del 15/4/1998 (Busta ABAG-30508-1998). La natura delle opere eseguite in assenza di titolo non è tale da richiedere una nuova certificazione.

2.2 - PRESCRIZIONI PIANIFICATRICI URBANISTICHE

Il fabbricato ricade in area classificata dal Piano Regolatore Generale del Comune come zona omogenea B, Unità Minima d'Intervento 22 3 del Sub-Sistema Insediativo Residenziale

“R3 – Gli interventi residenziali unitari”. È inoltre escluso dal perimetro di vincoli preordinati attinenti l’edificabilità. In termini sostanziali **per gli edifici esistenti sono ammesse opere fino alla ristrutturazione edilizia**, con la definizione precisata dall’ art. 23 delle N.T.A., **con eventuale incremento del numero di unità immobiliari, e destinazione residenziale.** Sono consentite inoltre: la demolizione e ricostruzione di volumi secondari nell’ambito del lotto, la demolizione totale o parziale con fedele ricostruzione. **Non sono ammesse nuove costruzioni. È ammessa esclusivamente la destinazione residenziale**, con introduzione di funzioni commerciali esclusivamente dove presenti "fronti commerciali", inesistenti nel caso, nei limiti del 15% del volume, comunque nel rispetto delle condizioni sulla dotazione di standard urbanistici dettate dagli articoli 32, 75 e 76 delle N.T.A. .

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

Le difformità riscontrate possono essere sanate con mero accertamento di conformità.
Il contenuto di quanto realizzato senza titolo non è in conflitto con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e non richiede pertanto trasformazioni dello stato di fatto oggi rilevato.

Stimo perciò **i costi per la regolarizzazione amministrativa dell' abuso in circa € 3.000**, dipendenti interamente dalla procedura amministrativa ed dalle consulenze tecniche necessarie.

3.0 - FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

La conformazione geometrica del complesso esclude la possibilità di una separata vendita delle due unità immobiliari. **Ritengo perciò che il compendio immobiliare debba costituire un unico lotto per la vendita**, così identificato:

Lotto unico: Appartamento di civile abitazione dotato di autorimessa e aree scoperte pertinenti, ubicato in fabbricato condominiale nel Comune di Prato (PO), Via delle Badie n.c. 204: l'appartamento al piano terra (int. 1); l' autorimessa al piano seminterrato con accesso dal vano scale condominiale e dal civico 9 della Via A. Volta.

L'appartamento, è composto da 5 vani d’abitazione (incluso locale cucina) oltre disimpegno, bagno, tre balconi sui due fronti del fabbricato. Dall' unico balcone tergale si accede con una breve rampa di scale al giardino nel quale si trova anche la rampa di accesso all' autorimessa. Sul fronte di Via delle Badie l’ alloggio si affaccia su un piccolo giardino di proprietà esclusiva, accessibile però solo attraverso spazi condominiali.

L' autorimessa è costituita di due locali: di essi il principale, ampio, è munito di rampa per autoveicoli con accesso dal civico 9 di Via A. Volta attraverso il giardino tergale del complesso; il secondario ha caratteri di ripostiglio sottoscala.

4.0 DESCRIZIONE DI DETTAGLIO DELLE UNITÀ CHE COSTITUISCONO IL LOTTO

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

Nei rapporti con l’ambiente circostante, l’inesistenza in prossimità di attività non resi-

denziali e l' assenza di significativo traffico di attraversamento determina una condizione di bassa rumorosità di tutti gli ambienti.

L' abitazione gode di doppia esposizione, a nord sul fronte anteriore ed a sud sul retro, nell' immediato intorno in ambiente a bassa densità edilizia. La disposizione planimetrica garantisce ventilazione trasversale.

È dotata di impianto di riscaldamento e ACS con generatore a metano. **La caldaia è ubicata nell' autorimessa, in conflitto con la destinazione dell' ambiente per non rispettare gli attuali requisiti di legge in materia di sicurezza.** Non volendo rinunciare all' uso preordinato dell' ambiente è perciò necessario prevederne la dislocazione in ubicazione più appropriata, con un costo contenuto nell' intorno di 3.000 euro. Di ciò è stato tenuto conto in sede di stima.

L'impianto elettrico è di concezione e realizzazione non recente, comunque munito di interruttore differenziale e circuiti luce e calore protetti da interruttori magnetotermici. Presenti impianti segnale tv, citofonico e telefonico.

L' autorimessa è come detto costituita di due locali. Il principale consente di alloggiare fino a due autoveicoli ed è munito di doccia di servizio. Ad esso si accede dal vano scala condominiale e dal giardino pertinenziale su Via A. Volta tramite la rampa per autoveicoli, di pendenza appropriata. Il vano secondario è adeguato all' utilizzazione corrente di ripostiglio.

Lo stato manutentivo dell' appartamento e dell' autorimessa nel loro complesso è definibile come “ordinario”, senza necessità di significativi interventi di ripristino. Tuttavia gli infissi non corrispondono agli attuali standards di tenuta all' aria e di trasmissione e risentono della relativa vecchiezza di installazione, mentre nell' autorimessa si rileva la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche in apparenza facilmente ovviabili.

SUPERFICI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI 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 e misurate secondo lo standard SIM (Sistema Italiano di Misura):

Elemento	Sup. netta (SU)	Sup. lorda (SEL)	Riduzione %	Superficie comm.le
Vani abitabili	mq 84,55	mq 97,95	0	mq 97,95
Balconi	mq 17,25	mq 17,25	75%	mq 4,32
Resedi esterni priv. ²	mq 147,00	mq 139,20	90%	mq 13,92
Autorimessa	mq 47,95	mq 55,20	50%	mq 27,60
Sottoscala ³	mq 4,85	mq 4,35	65%	mq 1,53
Totale del lotto		mq 318,45		mq 145,32

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Le analisi relative sono state da me condotte sulla scorta dell' incarico ricevuto e secon-

² L' adozione del SIM comporta la determinazione della superficie esterna lorda (SEL) con il computo delle sole superfici con altezza libera netta non inferiore a ml. 1,50. Questo, nel caso di terreni coperti da terrazze aggettanti (come in questo caso) o di sottotetti o sottoscala, può determinare superfici utili nette inferiori a quelle lorde

³ Vedi nota precedente

do i rilievi eseguiti in loco all'atto dell'accesso, giusto il conseguente Attestato di Prestazione Energetica depositato presso il Comune di Prato in data 15 marzo 2017 al n. 46410 del relativo Protocollo Generale e allegato in copia agli atti.

Dalle elaborazioni svolte risulta una discreta qualità energetica dell'abitazione, rappresentata da un EPgl,nren di 143,9 kWh/mq² che la colloca nella classe D.

CONFINI

Appartamento, autorimessa e terreni pertinenziali

Parti condominiali, immobili residenziali alle particelle 589 e 603 del foglio di mappa 83, suoli alle particelle 1896, 1897, 927 e 1898 del medesimo foglio di mappa, Via delle Badi e Via A. Volta.

CATASTO

Appartamento

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 83, particella 593, subalterno 501 graffato alla particella 1900, Cat. A/3, Classe 5, vani 6,5, Superficie catastale totale mq 106, al netto di aree scoperte mq 98, Rendita € 805,67;

Autorimessa

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 83, particella 593, subalterno 502, Consistenza mq 49, Superficie catastale totale mq 44, Rendita € 318,86;

Giardino tergale

Catasto Terreni del Comune di Prato con i seguenti identificativi, classe e consistenza: foglio di mappa 83, particella 1895, Ente urbano, mq 116

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi: "Bene comune non censibile", foglio di mappa 83, particella 1895.

CONDOMINIO

La gestione condominiale è curata direttamente dai condomini, senza specifiche formalità.

Per il complesso non risultano quindi attribuiti millesimi di proprietà generale, formalmente approvati dall'assemblea condominiale.

La comproprietaria residente ha dichiarato che gli oneri ordinari e straordinari sono ripartiti bonariamente, secondo criteri equitativi. Non ha saputo quantificarne l'ammontare annuo.

PER L'UNITÀ IMMOBILIARE, COME PER LO STABILE CONDOMINIALE, NON SI RICONTRA 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

L'unità immobiliare non è inclusa in ambiti soggetti a vincoli di inedificabilità assoluta

né sono assoggettate 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 l'esistenza di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, assegnazioni della casa coniugale, altri pesi o limitazioni d'uso riferibili a oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione destinati a non essere purgati dalla procedura esecutiva.

Sulle unità costituenti il lotto grava Provvedimento di assegnazione della casa coniugale alla signora [omissis], "*che ci vivrà con i figli minorenni*", emanato dal Presidente del Tribunale di Prato in data 24 novembre 2014 (Repertorio 2999/2013) e trascritto a Prato l' 11 febbraio 2015 al n. 808 di Registro particolare. **Tuttavia, giusta sentenza della III Sezione civile della Corte di Cassazione n. 7776 del 20 aprile 2016, il provvedimento non appare opponibile alla procedura** in ragione della sua trascrizione in data successiva all' iscrizione dell' ipoteca presa a favore del creditore precedente. Testualmente, dal punto 3.1 delle motivazioni: "*siffatta inopponibilità sta a significare che il creditore ipotecario può far subastare l' immobile come libero, in quanto, come dedotto col terzo motivo, il diritto del coniuge assegnatario trascritto dopo l' iscrizione dell' ipoteca non può pregiudicare il diritto del titolare della garanzia reale*".

Alla data dell' accesso è stata dichiarata l'inesistenza di pendenze attinenti la **gestione condominiale**, peraltro ripeto non affidata ad amministratore e condotta amichevolmente dagli stessi condomini.

Dalla comproprietaria residente è stata dichiarata l' inesistenza di vincoli locativi. Stanti le circostanze specifiche non si è ritenuto necessario riscontrare tale dichiarazione presso l' Agenzia delle Entrate - Registro.

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

Si rinvia al contenuto della certificazione notarile già menzionata, invariata per il periodo successivo fino al 20 luglio 2016 (Conservatoria RR.II. Prato):

- **Iscrizione di ipoteca volontaria n. 3008 R.P. 15/11/2000** a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. per Lire 300.000.000 (€154.937,07) di cui Lire 150.000.000 (€77.468,53) in linea capitale (in ripetizione e correzione di precedente iscrizione ipotecaria al n. 2786 R.P. 24/10/2000);
- **Trascrizione n. 6931 R.P. 17/11/2015** relativa a pignoramento immobiliare notificato in data 12 ottobre 2015 per € 20.154,24 oltre interessi, spese e competenze a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Dalla medesima certificazione si richiama:

- **Trascrizione n. 808 R.P. 11/02/2015**, a favore della sig.ra [omissis] relativa a provvedimento di assegnazione della casa coniugale, emanato dal Presidente del Tribunale di Prato in data 24/11/2014 e repertoriato al n. 2999/2013. Come già espresso dianzi, non ritengo che il provvedimento sia opponibile alla procedura e che di esso debba quindi essere tenuto conto nella formulazione del giudizio di stima.

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

Come anticipato in discussione della regolarità urbanistica degli immobili, non sussistono ragioni di non commerciabilità derivanti da condizioni di vincolo di cui ai disposti di legge succitati.

5.0.4. Stato di occupazione e titoli di possesso degli immobili oggetto di esecuzione

Le risultanze anagrafiche certificano la residenza nell' appartamento della famiglia costituita dalla comproprietaria assegnataria della casa coniugale sig.ra [omissis], nata Firenze (FI) il [omissis] (c.f. [omissis]) e dai tre figli, il minore nato il 2 agosto 2003.

6.0 - VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

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 nella porzione orientale del settore urbano Soccorso - Grignano - Badie collocato, fatto riferimento al Centro Storico, nel quadrante Sud-Est della periferia urbana del capoluogo, racchiuso dall'autostrada A11 a sud, dalla strada di principale comunicazione Viale Leonardo da Vinci a nord, a ovest della Via Roma e a est dalla strada di principale comunicazione Via E. Berlinguer.

L'edificazione dell'ambito perimetrato dagli assi viari di Via G. Ferraris, Via F. De Sanctis, Via T. A. Edison, Via A. Fleming, via Traversa delle Ripalte e Via delle Fonti, al cui centro si colloca la Via delle Badie, è iniziata nel secondo quinquennio degli anni '60 del secolo scorso per proseguire con intensità fino al termine degli anni '80, caratterizzata da una prevalenza di edifici residenziali, con presenza di contenuti insediamenti produttivi in genere preesistenti alla fase di edificazione residenziale e perimetrali alla stessa. La posizione prossima ai principali flussi di traffico e la densità urbana hanno consentito la formazione di una significativa armatura di servizi privati e pubblici.

L'area gode di una elevata accessibilità alle principali vie di comunicazione (in particolare al casello autostradale Prato Est dell'A11) e di adeguati servizi pubblici di trasporto di livello urbano. Il tessuto edilizio del contorno ha caratteri prevalentemente medi con una occupazione di suolo intensiva, più contenuta negli episodi fra il 1960 e il 1980, più elevata nel decennio successivo.

Dal punto di vista sociologico, l'ambito è relativamente statico con ridotti ingressi di popolazione immigrata extra-europea, mentre la componente autoctona di nazionalità italiana è in tendenziale invecchiamento.

Lo stabile condominiale

Il fabbricato, composto da 2 piani fuori terra, costituisce segmento da terra a tetto di una schiera allineata fra le Via A. Volta a sud e Via delle Badie a nord e costruita nell'ambito di un piano di lottizzazione privato realizzato nella seconda metà degli anni '70. L'unità, costituita da due soli appartamenti, in aderenza alle analoghe confinanti, è stata realizzata con struttura in calcestruzzo armato, solai in laterizio armato e tamponamenti in laterizio. La facciata è rivestita con intonaco civile ed è priva di particolari connotati decorativi. Il portone d'ingresso, coperto da una tettoia "alla fiorentina", è in legno e di sobria fattura. L'atrio d'ingresso condominiale è pavimentato, come le scale ed i pianerottoli, con lastre in granito sardo e è ben mantenuto. Le rampe sono corredate di parapetti e passamano in legno su supporto metallico di sobrio disegno contemporaneo.

Non esiste impianto di ascensore, peraltro non essenziale vista l'altezza contenuta.

I serramenti di tutti gli alloggi sono del tipo a telo avvolgibile in pvc.

Lo stabile è dotato di allacci alla rete idrica, fognaria, gas metano, elettrica e telefonica.

Conformazione interna ed esterna dell'edificio e qualità delle finiture possono ritenersi decorose di livello medio.

Il fabbricato nel suo insieme presenta buone condizioni di manutenzione.

Il compendio immobiliare materia dell'esecuzione

Si rinvia a quanto già esposto in sede di descrizione del lotto.

HBU (*highest and best use*)

L'ubicazione e la conformazione dello stabile e dell'alloggio e autorimessa, insieme alla 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 e garage è qualificabile come unità residenziale di dimensioni superiori a quelle ordinarie per il tipo, appartenente alla classe di appartamenti di livello medio, ubicata in zona semi-periferica ma con elevata accessibilità, ben servita e connotata da qualità media dell'edificato prevalente. L'ambito urbano è identificato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio come parte della fascia suburbana del Comune di Prato, Zona D4, Microzona 5.

In termini strutturali le condizioni di trattazione di questo tipo di immobili sono riconducibili allo schema della **concorrenza monopolistica**

6.3 - CONDIZIONI DI MERCATO

In vista di accertare le condizioni di mercato in zona ho condotto una specifica indagine attingendo a fonti ufficiali [Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI)], accreditate [Rapporti Uffici Studi Tecnocasa, Idealista.it, Immobiliare.it] e numerosi operatori di mercato operanti in zona.

Il mercato immobiliare dell' ambito Grignano - Badie risente ovviamente dell'attuale sfavorevole situazione congiunturale; tuttavia la discreta qualità del tessuto edilizio ed urbano, l' elevata accessibilità e la buona dotazione di servizi consentono alla zona un vantaggio competitivo che trova riscontro in prezzi e tempi di vendita nella fascia media-superiore di mercato.

La drastica riduzione della domanda verificatasi a partire dal 2008 si è attenuata nell' ultimo anno ma con connotati ancora lievemente deflazionistici. Dal convergente giudizio di accreditati istituti di ricerca quali Nomisma, questo trend non appare destinato a mutare in un orizzonte temporale inferiore al biennio.

6.4 - VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

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 0,60 per verande, in 0,25 per l'uso di balcone non arredabile, 0,40 per terrazze attico arredabili, 0,35 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 nella tabella dimostrativa del procedimento e dei risultati di valutazione.

In particolare l' unità residenziale materia dell' esecuzione (Immobile obiettivo) risulta in una superficie convenzionale commerciale di mq 145,72.

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, da ritenersi a motivo della vigente normativa coerenti con lo stato di fatto, sia degli APE consentono inoltre di associare con elevata affidabilità i prezzi alle consistenze ed alla qualità impiantistica e tecnica degli immobili compravenduti. Altri elementi di natura qualitativa sono desumibili con l' uso dello strumento web Google Street View, grazie alla certa ubicazione degli immobili.

Nel caso in specie ho analizzato i seguenti:

A - Notaio Lanza 24/07/2015 Rep. 31161 Nota di Trascrizione 4838/2015;

B - Notaio Miranda 26/07/2016 Rep. 3290 Nota di Trascrizione 4831/2016

C - Notaio D' Ambrosi 17/02/2017 Rep. 48978 Nota di Trascrizione 1208/2017;

D - Notaio Galdo 28/10/2016 Rep. 114531 Nota di Trascrizione 8041/2016;

E - Notaio Morgigni 15/12/2015 Rep. 83481 Nota di Trascrizione 7527/2015.

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.

Le compravendite indicate con le lettere da D a E hanno svolto una funzione di supporto all'analisi, pur non potendo essere direttamente utilizzata per le relazioni di parentela in linea diretta o collaterale intercorrenti fra i contraenti.

Le informazioni desunte dai contratti e le altre attinenti la tendenziale variazione dei prezzi, sono state riportate nella tabella di calcolo intitolata “**Stima di immobile posto in Via delle Badie, 204 int. 1 – 59100 Prato**”, i cui algoritmi sono come anticipato 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.

A tener conto delle diverse condizioni manutentive e di quelle speciali dell' unità residenziale obiettivo nei rispetti di un edificio nuovo in classe energetica D, ho stimato in 400 €/mq il costo di riconduzione dello stato di “scadente” ad una conduzione manutentiva “ottima”⁴. Di conseguenza sono stimati in 275 €/mq il passaggio da “scadente” a “ordinario”, in 155 €/mq il passaggio da “ordinario” a “buono” e in 80 €/mq da “buono”⁵ allo stato di “ottimo”.

Questa scalarità di valori è diretta a rendere economicamente comparabile la più onerosa qualità tecnica di impiantistica, infissi, serramenti e coibentazione e la più accurata esecuzione richieste da una classe D rispetto ad una edilizia tradizionale in classe G.

6.4.1 - RISULTATI DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

I risultati dell'elaborazione, rappresentati nella tabella ora menzionata, *mi inducono a ritenere il seguente più probabile valore di mercato per il lotto, assunta tuttavia la regolarità urbanistica ed edilizia dello complesso:*

- ❑ **Appartamento, autorimessa e accessori individuati dai subalterni 501 (grafato alla part. 1900) e 502 della particella 593 e dalla particella 1895 al foglio di mappa 83 del Comune di Prato, € 216.000,00.**

Il valore complessivo indicato, se rapportato alla consistenza, corrisponde ad un prezzo di € 1.486,00 per mq di superficie lorda commerciale. Tale valore unitario ricade nel segmento inferiore della fascia di valori indicati per il primo semestre 2016 dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare per abitazioni di categoria A/3, qual' è l' immobile obiettivo. Giustificatamente, considerata l' inconsueta consistenza dell' immobile obiettivo nei rispetti di quelle ordinarie per il tipo.

⁴ inteso come assenza della necessità di alcun intervento anche minimo di ripristino dei componenti edilizi, di finitura e impiantistici, per essere tutti “a norma” e “non usati”

⁵ inteso come assenza della necessità di alcun intervento di sostituzione dei componenti edilizi, di finitura e impiantistici, per essere tutti “a norma” ma “usati”, e quindi con potenziale necessità di piccoli interventi di ripristino

L' indice di divergenza della stima non è particolarmente soddisfacente, ma è tuttavia fortemente influenzato dal prezzo dichiarato nella compravendita del comparabile A. Considerazioni sul contesto della compravendita mi suggeriscono la possibilità che il prezzo dichiarato in atto diverga significativamente da quello effettivo. In effetti la convergenza migliora notevolmente purgando la stima del valore anomalo, riconducendola ad indice di divergenza pari al 7,17%, accettabile in considerazione delle specificità tipologiche dei restanti comparabili.

Ho trattato il problema attribuendo un peso residuale alla valutazione dell' immobile obiettivo secondo il comparabile A.

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

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

I costi di regolarizzazione amministrativa sono già stati stimati al capo 2.3 in € 3.000,- riferibili alla sanatoria delle difformità edilizie riscontrate. Seppure non propriamente, tratto alla stregua dei precedenti i costi connessi alla necessità di porre riparo all' impropria ubicazione della caldaia (si veda il capo 4.0 precedente), stimati in ulteriori € 3.000,-.

Da ciò segue che il **più probabile prezzo di compravendita del lotto**, ove tali oneri fossero traslati sull' acquirente come lo sono nel presente caso di vendita forzata, **debba essere ricalcolato in € (216.000 - 6.000)= € 210.000,00.**

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

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

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

Non risultando letteratura sull' argomento sulla quale fondare una più soddisfacente stima analitica, sono costretto ad adottare un valutazione discrezionale basata sulla forbice di percentuali di deprezzamento rilevabili nella pratica estimativa e ritenute congrue dai Giudici delle Esecuzioni (10÷20%)⁶.

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

1. della relativamente vetusta esecuzione degli impianti, privi di dichiarazione di conformità degli installatori se si fa esclusione della caldaia a condensazione, di installazione relativamente recen-

⁶ Per tutti: Tribunale di Novara - G.E. dr.ssa Adele Starita: "Raccomandazioni agli esperti per la stima degli immobili nelle procedure esecutive immobiliari" - 23/11/2010 su sito web dell' Ordine Architetti P.P.C. di Novara

te (2012);

2. della possibilità che all' impropria ubicazione del generatore di energia si debba porre riparo non con una sua semplice dislocazione all' esterno del fabbricato ma piuttosto con la realizzazione di un vano con i requisiti di legge, a spese della superficie dell' autorimessa e con i connessi costi di costruzione e del procedimento abilitante edilizio.

In conclusione, non risultando all' indagine altri elementi di svalutazione del valore di mercato, **ri-tengo debba assumersi per la vendibilità il seguente prezzo d'offerta:**

- ❑ **Appartamento, autorimessa e accessori individuati dai subalterni 501 e 502 della particella 593 e dalla particella 1895 al foglio di mappa 83 del Comune di Prato, € 179.000,00⁷.**

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

- A.** Testo del quesito;
- B.** Tabella di indagine e di stima secondo MCA - Sistema di stima
- C.** Rilievo grafico e fotografico dell' unità immobiliare materia dell' esecuzione;
- D.** Scheda di sintesi della perizia;
- E.** Depositerò altresì con la copia su CD della presente relazione la seguente documentazione integrativa:
 1. Copia dell' atto di provenienza ultra-ventennale dell' immobile;
 2. Verbale dell' accesso;
 3. Copia dei titoli edilizi;
 4. Copia di visure e planimetrie catastali;
 5. Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell' unità immobiliare residenziale

Prato, 31 marzo 2017

Il Consulente tecnico d'ufficio
Arch. Rodolfo Tognocchi



⁷ Da € (216.000 - 6.000 - (216.000 - 6.000)*0,15)= € 178.500 ca. € 179.000

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 221/2015 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Allegati

- Prato 25 febbraio 2017 -

- ultimo aggiornamento 31 marzo 2017 -

COMPITI DEL CUSTODE DEL COMPENDIO PIGNORATO

qualora venga nominato un custode del compendio immobiliare pignorato questi provveda:

Dispone che il custode prenda visione dei compiti di seguito indicati:

- assumerà quanto prima le funzioni di custode, allo stato lasciando gli eventuali occupanti nella detenzione degli immobili;
- prendere immediato contatto con l'esperto nominato per la stima del compendio immobiliare pignorato, al fine di coordinare le operazioni di sopralluogo e rilievo;
- riferirà prontamente a questo g.e. qualora il debitore o terzi ostacolino l'assunzione delle funzioni di custodia o comunque l'accesso nei cespiti pignorati ai fini dell'adozione da parte di questo stesso g.e. degli opportuni provvedimenti e, segnatamente, del provvedimento di cui all'art. 560, co. 3, c.p.c.;
- rimetterà all'attenzione di questo G.E. breve e succinta relazione sulla gestione pregressa svolta dal debitore in veste di custode, relazionando sul contenuto del rendiconto depositato dallo stesso debitore, sullo stato di occupazione degli immobili (se vi è contratto di locazione registrato in data antecedente il pignoramento, intimerà immediatamente disdetta in vista della prossima scadenza) e sul canone di locazione eventualmente pagato da parte di eventuali occupanti;
- inviterà, in caso di pagamento di un canone di locazione, il conduttore a versare nelle sue mani i canoni pregressi eventualmente ancora insoluti e quelli futuri con avviso che in mancanza sarà costretto alla ripetizione del pagamento e sfrattato per morosità;
- 10) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile;
- inviterà, qualora un canone non risulti pattuito, l'eventuale occupante a versare immediatamente un'equa indennità per la detenzione dell'immobile salva più compiuta determinazione;
- provvederà senza ritardo a depositare le somme tutte anzidette, eventualmente percepite, su un libretto di deposito da aprirsi presso una Banca prendendo visione in Cancelleria delle convenzioni stipulate dal Tribunale, vincolandole all'ordine del giudice dell'esecuzione;
- segnerà tempestivamente a questo g.e. l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite, qualora si protragga per almeno due mensilità;
- presenterà, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., semestralmente i rendiconti della sua gestione (a tal fine evidenzierà analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le entrate e le uscite; d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente i provvedimenti ottenuti);
- attenderà in ogni caso alla gestione ed amministrazione dell'immobile previa autorizzazione di questo g.e.);
- provvederà a depositare presso la Cancelleria del Tribunale di Prato, sezione esecuzione immobiliari, **nei venti giorni antecedenti all'udienza di autorizzazione alla vendita** già fissata con separato decreto, una sintetica relazione sullo stato dell'immobile, sullo svolgimento delle attività di custodia e sul primo accesso.



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- 14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, preferibilmente mediante gli strumenti informatici del processo civile telematico, ovvero, secondo i mezzi ordinari, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;
- 18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
- 19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 20) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione o al custode, ove nominato, ogni ostacolo all'accesso;
- 21) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 22) provvedere a verificare l'esistenza della APE e in caso di insussistenza provvedere alla sua redazione se abilitato ovvero a richiedere a soggetto provvisto della prescritta abilitazione, con avviso che il Tribunale in ogni caso provvederà a liquidare, per il predetto adempimento, la somma di euro **250,00**;
- 23) il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso.

Prato, 18 aprile 2016

il giudice dell'esecuzione
dott.ssa Maria Iannone



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 221/2015 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Tabella di indagine e di stima

- Prato 25 febbraio 2017 -

- ultimo aggiornamento 31 marzo 2017 -

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)		VIA DELLE BADIE 204 INT. 1 59100 PRATO		CATASTO	F	PART.	SUB		
					83	593	501-502		
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		€ 140.000,00	€ 171.500,00	€ 388.000,00					
Sconto stimato in sede di vendita	0,00%	€ -	€ -	€ -					
Prezzo applicato alla stima		€ 140.000,00	€ 171.500,00	€ 388.000,00					
Data di formazione del prezzo		24-07-2015	26-07-2016	17-02-2017	data della stima				
mesi antecedenti		20	8	1	31-03-2017				
Zona		Periferica	Periferica	Periferica	Periferica				
Tipologia		Appartamento	Appartamento	Schiera	Appartamento				
Classe (1 Economica, 2 Media, 3 Alta)		1	2	3	2				
Livello di piano f.t.		1	1	T	1				
Ascensore (1 per immobili fino a due piani f.t. o con ascensore, 0 altrimenti)		1	1	1	1				
Servizi igienici		1	2	3	1				
anni interi di esercizio (stima)		1	25	19	25				
Impianto di climatizzazione (1 se presente, 0 se assente)		1	1	1	1				
anni interi di esercizio (stima)		1	25	19	10				
Impianto elettrico (1 se presente, 0 se assente)		1	1	1	1				
anni interi di esercizio (stima)		1	25	19	25				
Stato manutentivo (1 per scadente, 2 per ordinario, 3 per buono, 4 per ottimo)		4	3	3	2				
	Rapporto mercantile	Superficie		Superficie		Superficie		Superficie	
		Reale L.	Comm.le	Reale L.	Comm.le	Reale L.	Comm.le	Reale L.	Comm.le
Sup. principale	1,00	90,10	90,10	94,60	94,60	146,30	146,30	97,95	97,95
Soppalchi e mansarde abitabili	0,75		-		-	72,30	54,23	-	-
Verande	0,60		-	4,55	2,73	4,50	2,70	-	-
Autorimessa	0,50		-		-	49,55	24,78	55,20	27,60
Stallo di parcheggio	0,30		-		-	7,50	2,25	-	-
Balcone (*)	0,25	49,00	7,90	4,70	1,18	20,70	5,07	17,25	4,32
Terrazza attico (**)	0,40		-		-	25,00	10,00	-	-
Soffitta/cantina(***)	0,35	31,60	6,71	12,40	4,34	6,50	2,28	4,35	1,53
Resede ext. privato	0,10		-		-	95,50	9,55	139,20	13,92
Superficie Comm.le Vendibile Totale			104,71		102,85		257,16		145,32
Sup. comm.le €/mq		€	1.337,03	€	1.667,48	€	1.508,79		
Prezzo minimo (a)		€	1.337,03						
Prezzo massimo (b)				€	1.667,48				
Rapporto (a)/(b)		0,8019							
Prezzo medio (c)		€	1.504,40						
Prezzo marginale (a)*(c)/(b)		€	1.206,38	per metro quadrato di Superficie Commerciale Vendibile					
N.B.: (*) per le superfici eccedenti mq		20	si applica una ulteriore riduzione media del				60,00%		
N.B.: (**) per le superfici eccedenti mq		25	si applica una ulteriore riduzione media del				75,00%		
N.B.: (***) per le superfici eccedenti mq		15	si applica una ulteriore riduzione media del				75,00%		

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)	VIA DELLE BADIE 204 INT. 1 59100 PRATO		CATASTO	F	PART.	SUB
				83	593	501-502

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

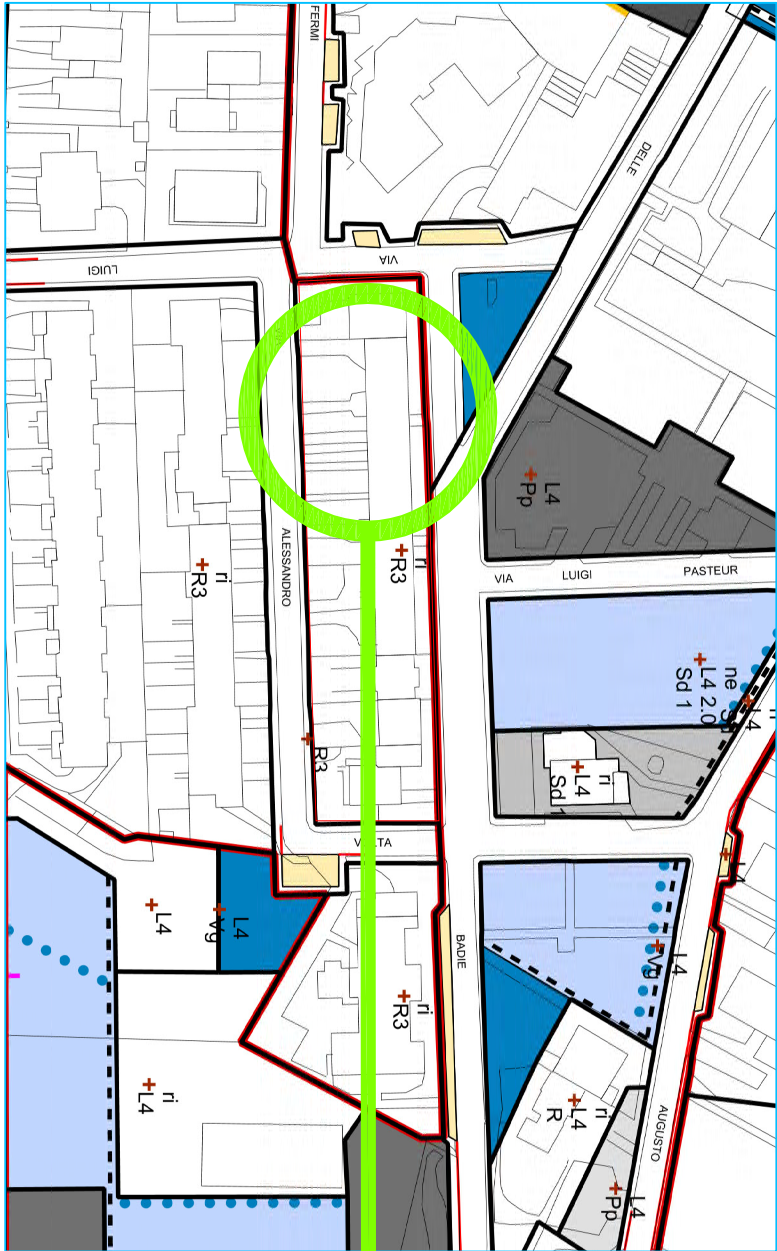
DATI CORRETTIVI DELLA STIMA IN RAGIONE DI TEMPO, DOTAZIONI E STATO DEGLI IMMOBILI						
Saggio medio storico annuale di variazione dei prezzi	-2,24%	per il segmento di mercato (elaborazione su dati OMI)		Saggio medio mensile di variazione dei prezzi	-0,19%	
Immobile	A		B		C	
Prezzo storico	€	140.000,00	€	171.500,00	€	388.000,00
Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese	-€	266,00	-€	326,00	-€	737,00
mesi antecedenti		20		8		1
Variazione totale del prezzo alla data di stima	-€	5.320,00	-€	2.608,00	-€	737,00
Costo di costruzione di impianto di servizio igienico	€	6.000,00	Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%	€ 300,00
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e in ragione di numerosità e anzianità dei servizi	-€	5.700,00	€	-	-€	900,00
Costo di costruzione di impianto di climatizzazione	€	10.000,00	Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%	€ 500,00
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto di climatizzazione	-€	4.500,00	€	5.000,00	€	4.500,00
Costo di costruzione di impianto elettrico (residenza)	€	4.500,00	Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%	€ 225,00
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto elettrico	-€	4.275,00	€	-	-€	225,00
Costo manutentivo da scadente a ottimo, per mq	€	400,00	Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL		€ 275,00	
Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq	€	155,00	Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL		€ 80,00	
CONCLUSIONI DELLA STIMA						
Obiettivo ragguagliato a	A		B		C	
Valore non corretto		€ 140.000,00		€ 171.500,00		€ 388.000,00
	Delta		Delta		Delta	
Variazione su data stima	20	-€ 5.320,00	8	-€ 2.608,00	1	-€ 737,00
Sup. principale	7,85	€ 9.470,07	3,35	€ 4.041,37	- 48,35	-€ 58.328,39
Soppalchi e mansarde abitabili	-	€ -	-	€ -	- 54,23	-€ 65.421,90
Verande	-	€ -	- 2,73	-€ 3.293,41	- 2,70	-€ 3.257,22
Autorimessa	27,60	€ 33.296,04	27,60	€ 33.296,04	2,82	€ 3.401,99
Stallo di parcheggio	-	€ -	-	€ -	- 2,25	-€ 2.714,35
Balcone	- 3,58	-€ 4.318,83	3,14	€ 3.788,03	- 0,75	-€ 904,78
Terrazza attico	-	€ -	-	€ -	- 10,00	-€ 12.063,78
Soffitta/cantina	- 5,18	-€ 6.249,04	- 2,81	-€ 3.389,92	- 0,75	-€ 904,78
Resede ext. privato	13,92	€ 16.792,79	13,92	€ 16.792,79	4,37	€ 5.271,87
Servizi igienici	0	-€ 5.700,00	-1	€ -	-2	-€ 900,00
Climatizzazione	0	-€ 4.500,00	0	€ 5.000,00	0	€ 4.500,00
Impianto elettrico	0	-€ 4.275,00	0	€ -	0	-€ 225,00
Stato manutentivo		-€ 21.173,50		-€ 14.663,00		-€ 22.676,50
Ascensore	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Valore ragguagliato		€ 148.022,53		€ 210.463,89		€ 233.040,14
Divergenza % assoluta	57,44%					
Pesi ponderali		5,00%		55,00%		40,00%
Valore di stima (media ponderata) dell' Immobile Obiettivo					€	216.000,00

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 221/2015 R.G.E.I.

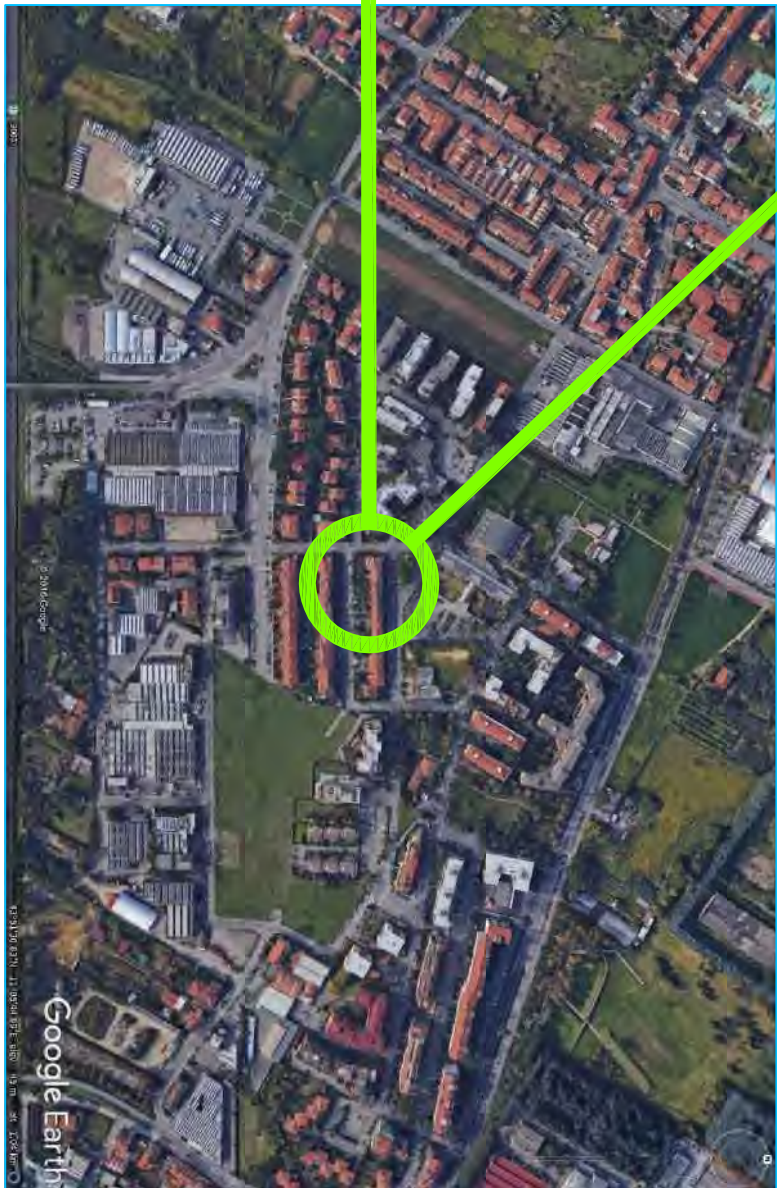
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO Documentazione grafica e fotografica di rilievo

- Prato 25 febbraio 2017 -

- ultimo aggiornamento 31 marzo 2017



Estratto R.U. Comune di Prato scala 1.2000

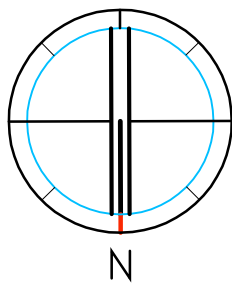


Vista aerea dell'intorno - Google earth 2015

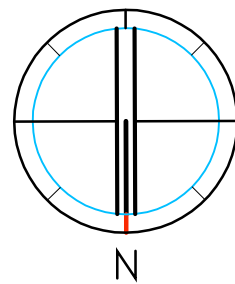
Ubicazione topografica del complesso e riferimenti urbanistici

1

06/07/2016

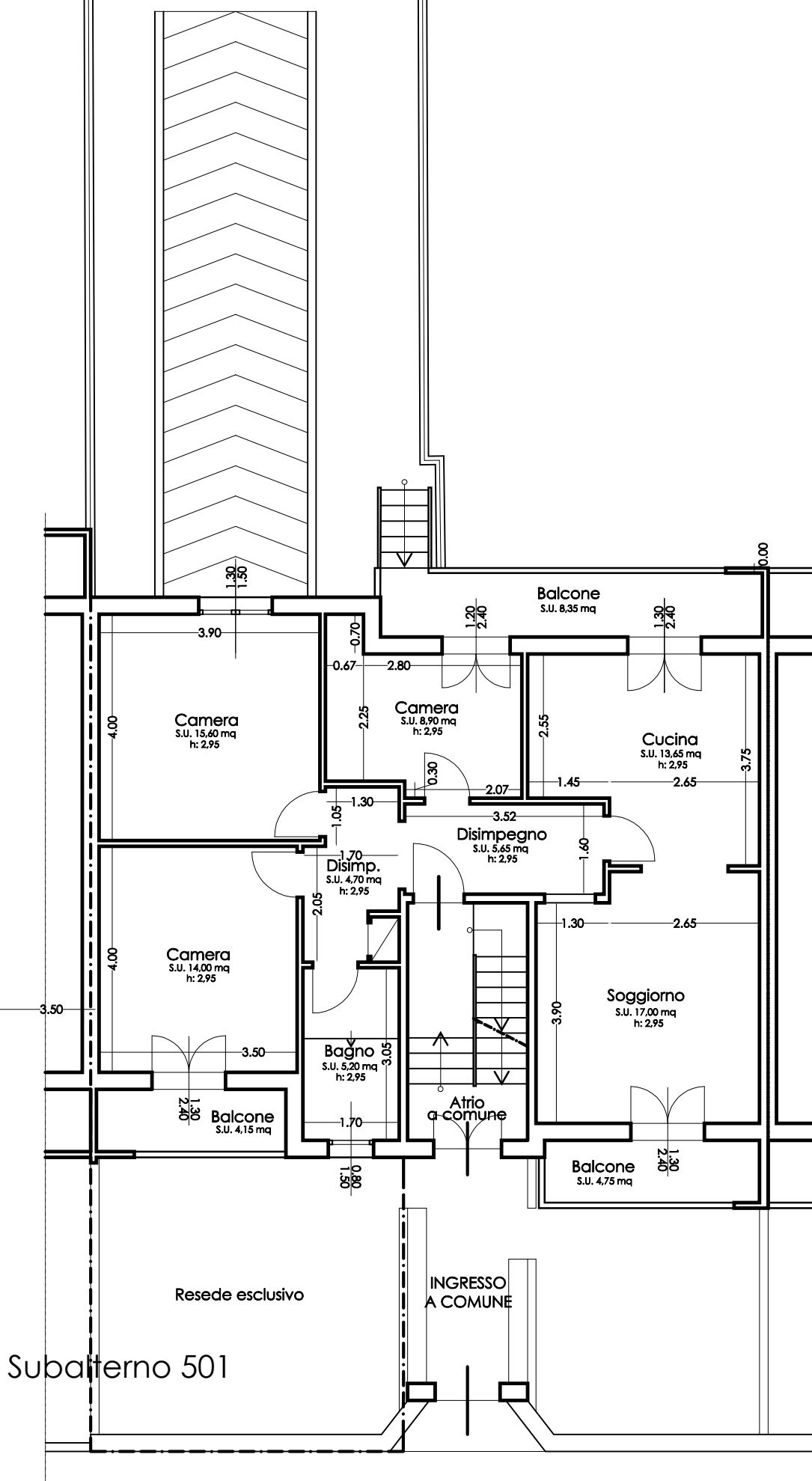


PIANO INTERRATO



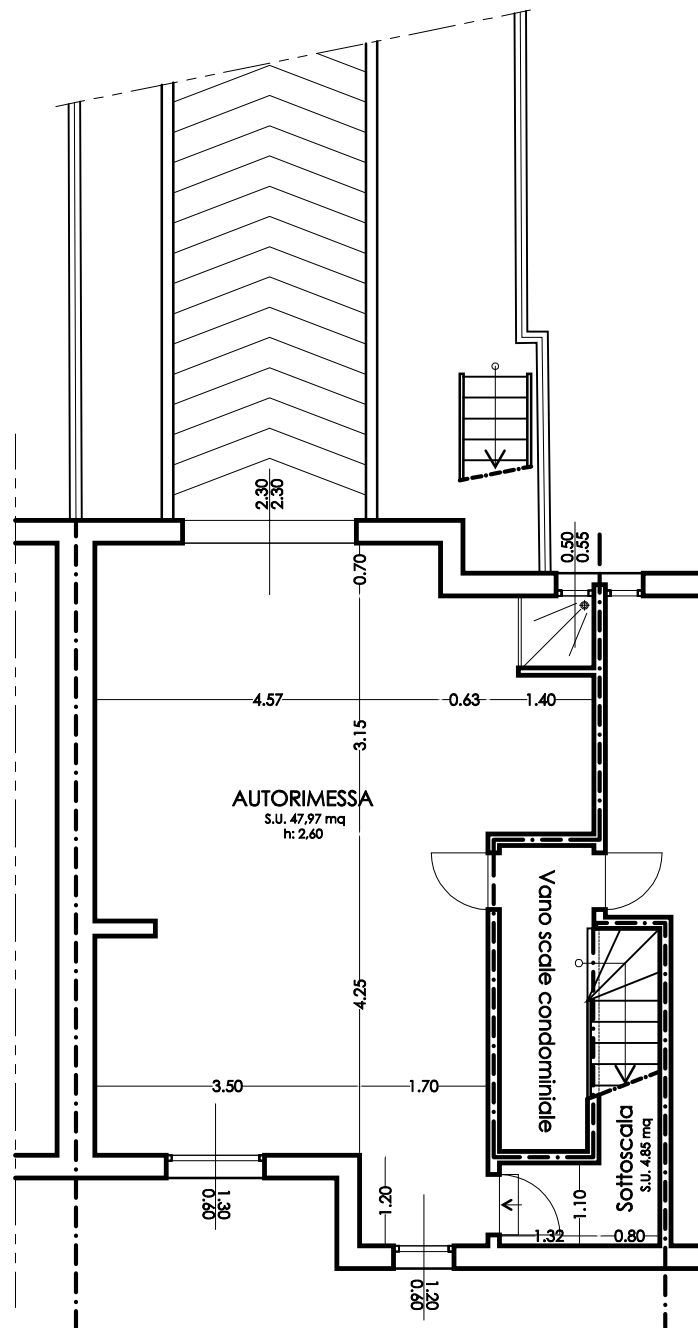
Resede esclusivo

PIANO TERRA RIALZATO



Subalterno 501

Via delle Badie



Subalterno 502

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 221/2015 Tribunale di Prato
in Prato, Via delle Badie n. 204 - NCEU Foglio 83, Particella 593, Subalterni 501 - 502

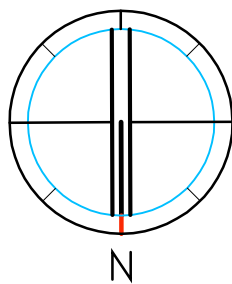
Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Rilievo - scala 1:100

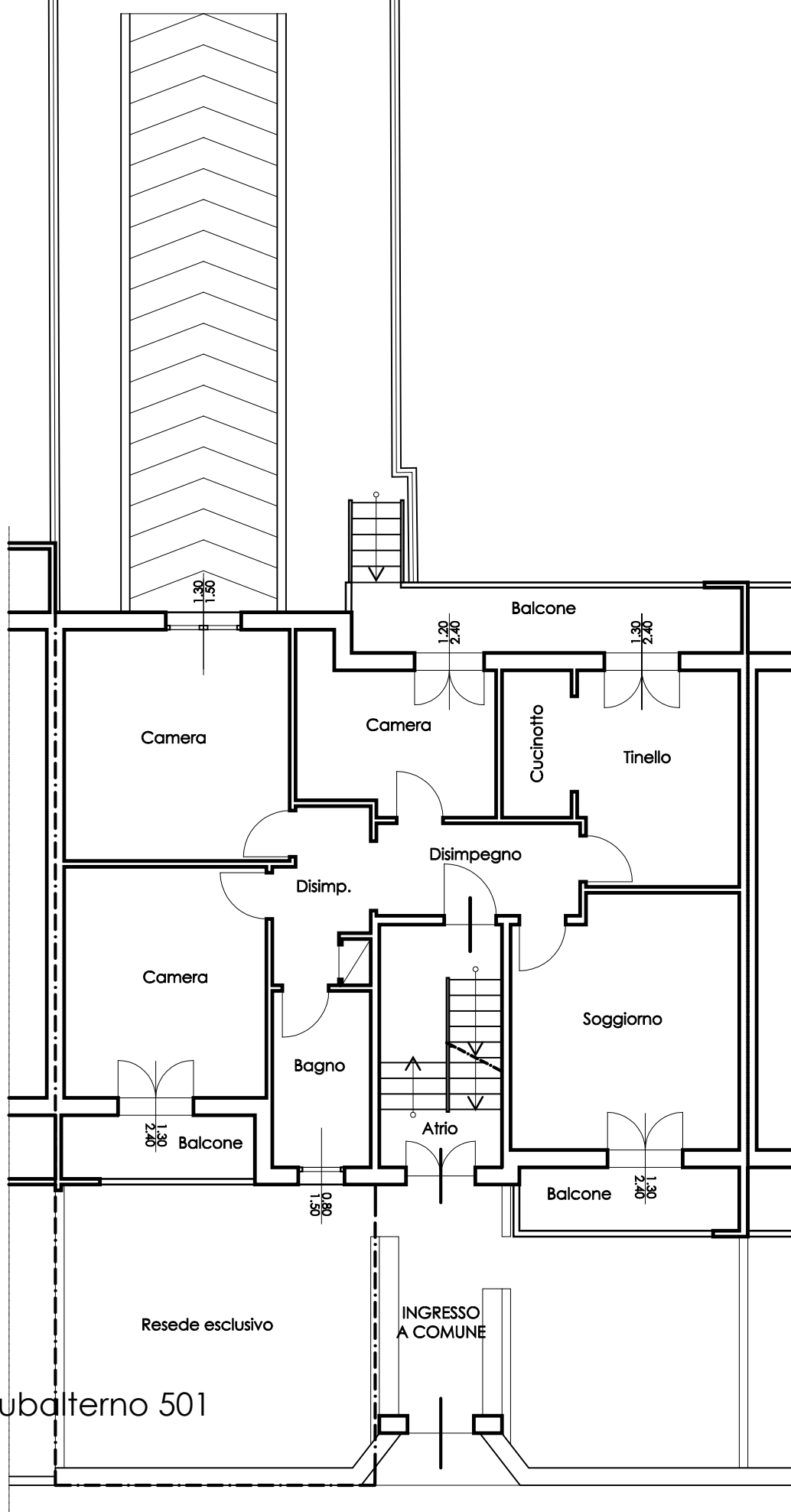
tavola

2

06/07/2016



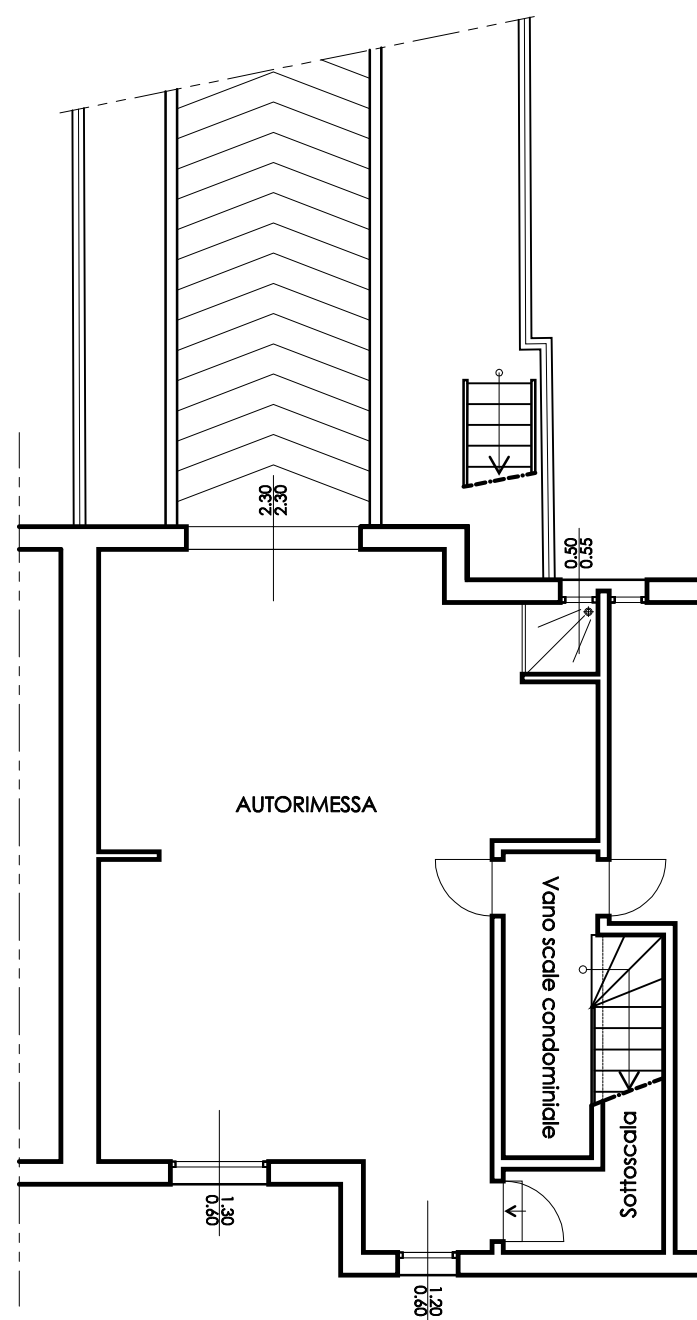
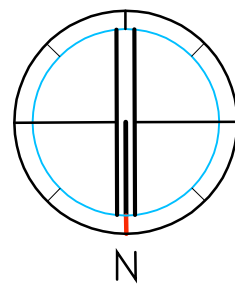
PIANO TERRA RIALZATO



Subalterno 501

Via delle Badie

PIANO INTERRATO



Subalterno 502

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 221/2015 Tribunale di Prato
in Prato, Via delle Badie n. 204 - NCEU Foglio 83, Particella 593, Subalterni 501 - 502

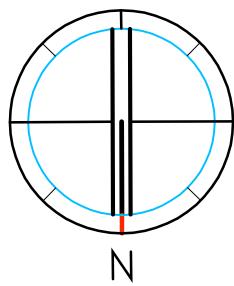
Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Ultimo stato legittimo - scala 1:100

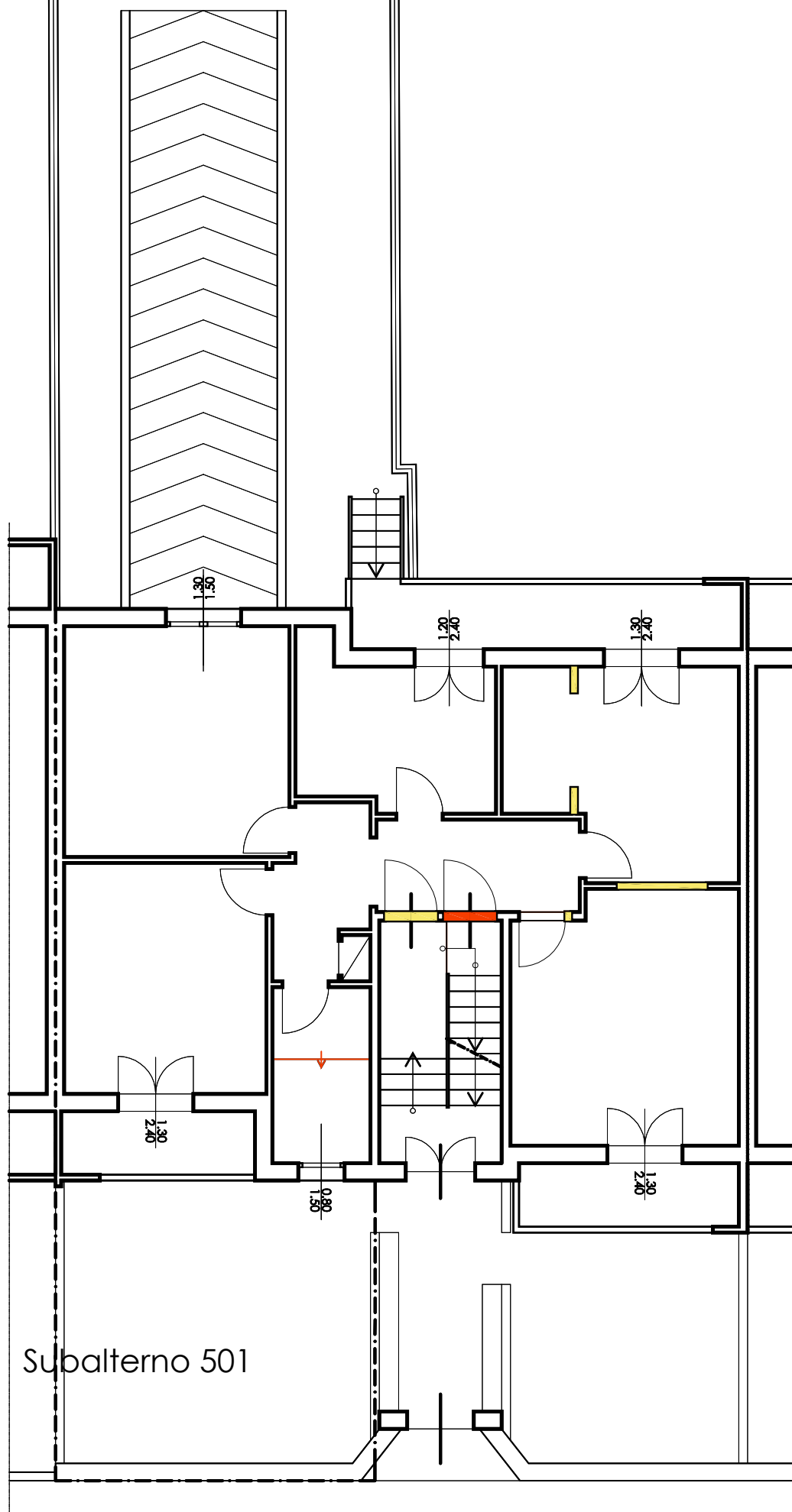
tavola

3

06/07/2016

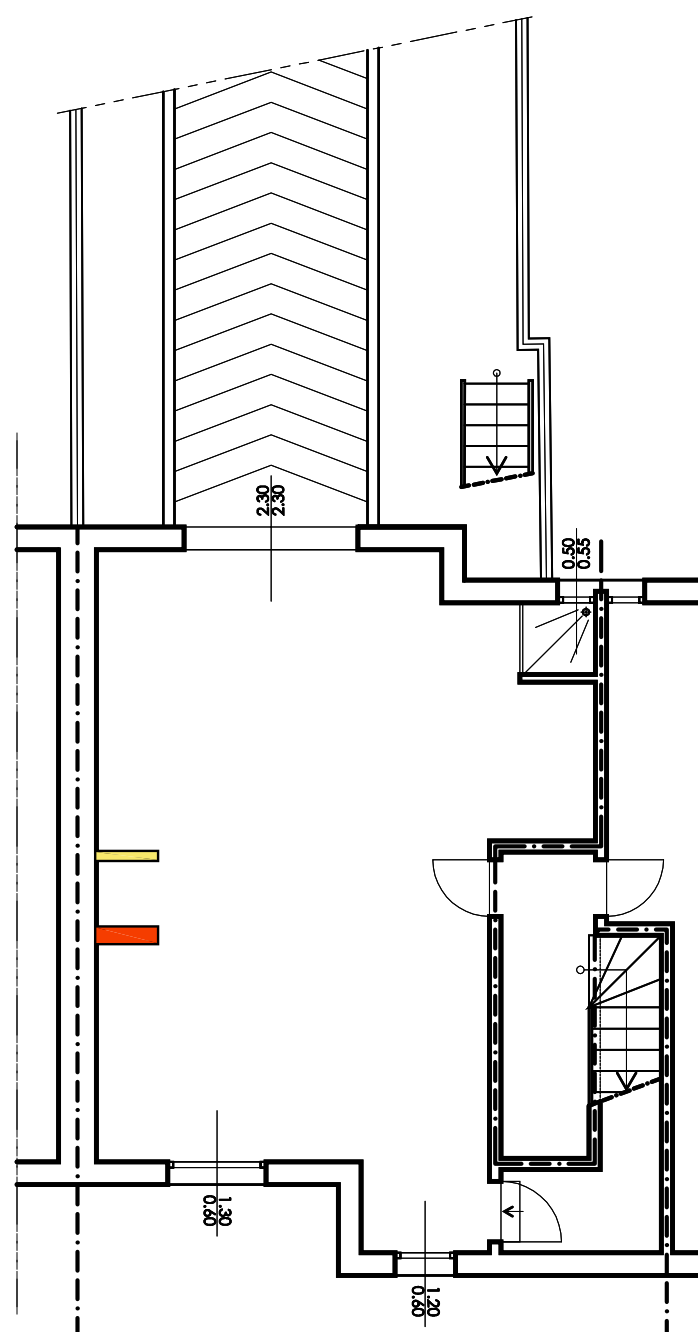
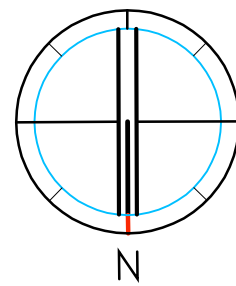


PIANO TERRA RIALZATO



Via delle Badie

PIANO INTERRATO



Subalterno 502

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 221/2015 Tribunale di Prato
in Prato, Via delle Badie n. 204 - NCEU Foglio 83, Particella 593, Subalterni 501 - 502

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Sovrapposto Stato legittimo/ Rilievo Stato di fatto - scala 1:100

tavola

4

06/07/2016



Foto 1

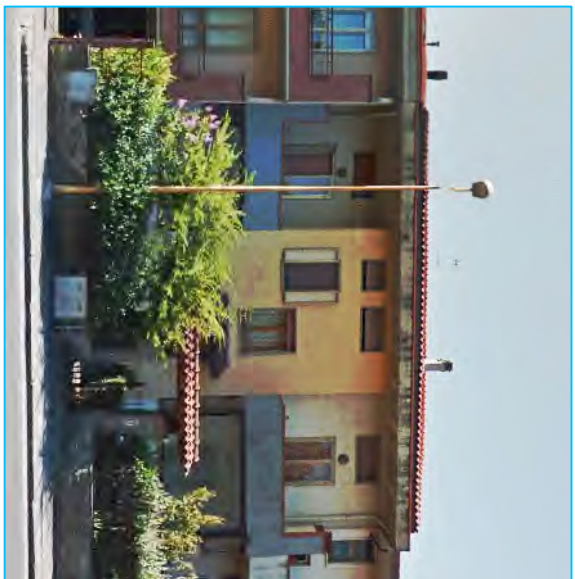


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

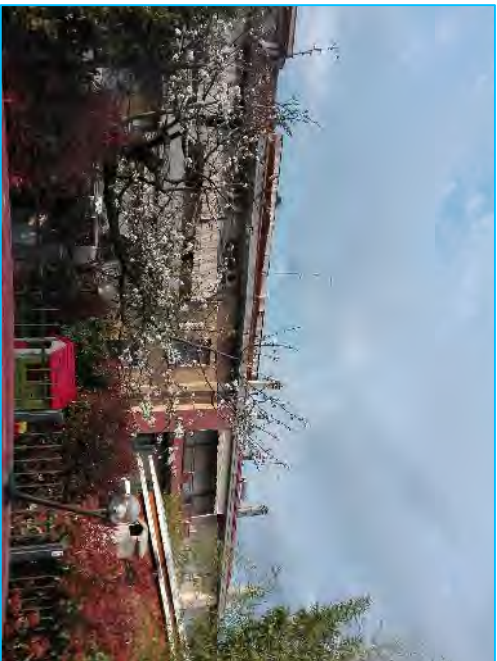


Foto 6



Foto 7

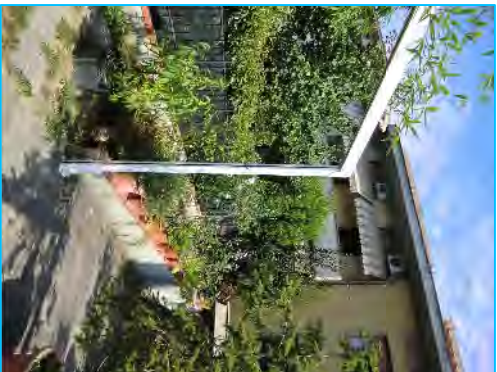


Foto 8

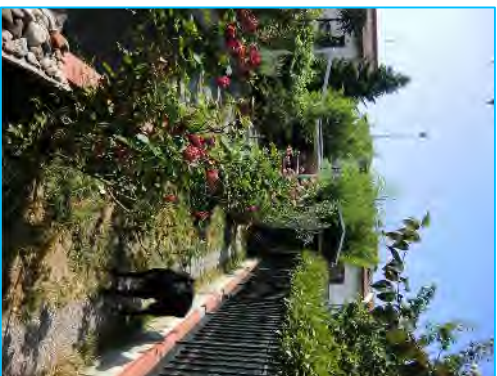


Foto 9

Foto Tavola

1

06/07/2016

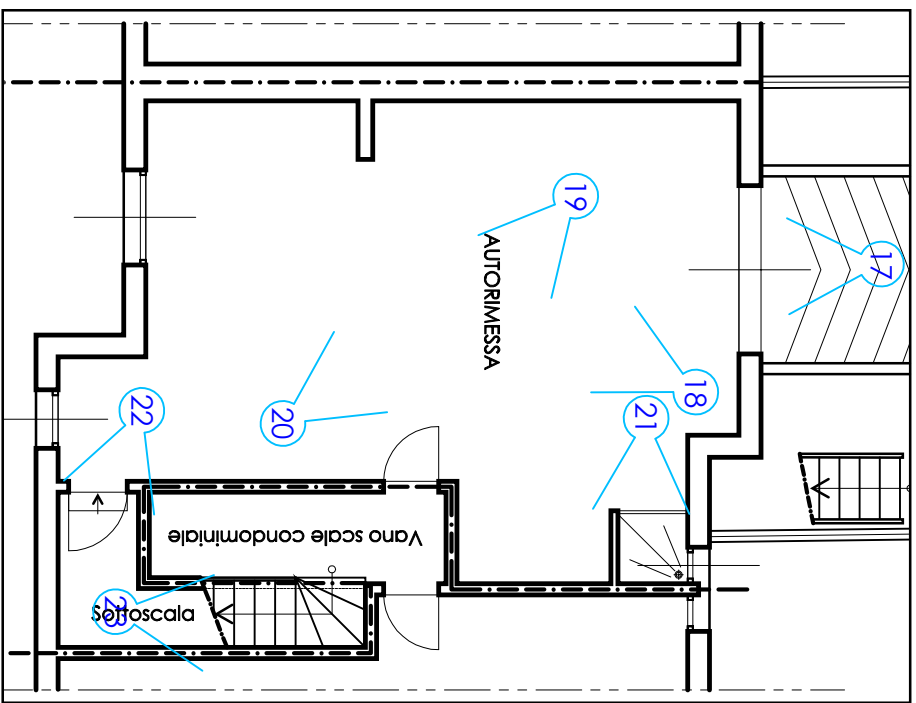
Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 221/2015 Tribunale di Prato
in Prato, Via delle Badie n. 204 - NCEU Foglio 83, Particella 593, Subalterni 501 - 502

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

allegato fotografico - ESTERNI

[Signature]





Piano Seminterato



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

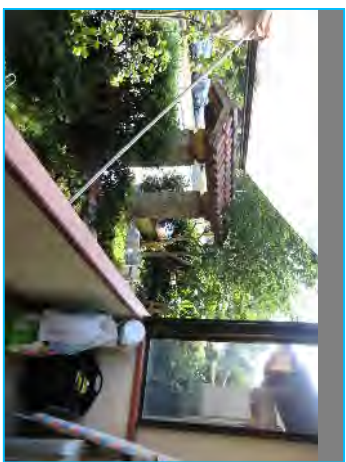
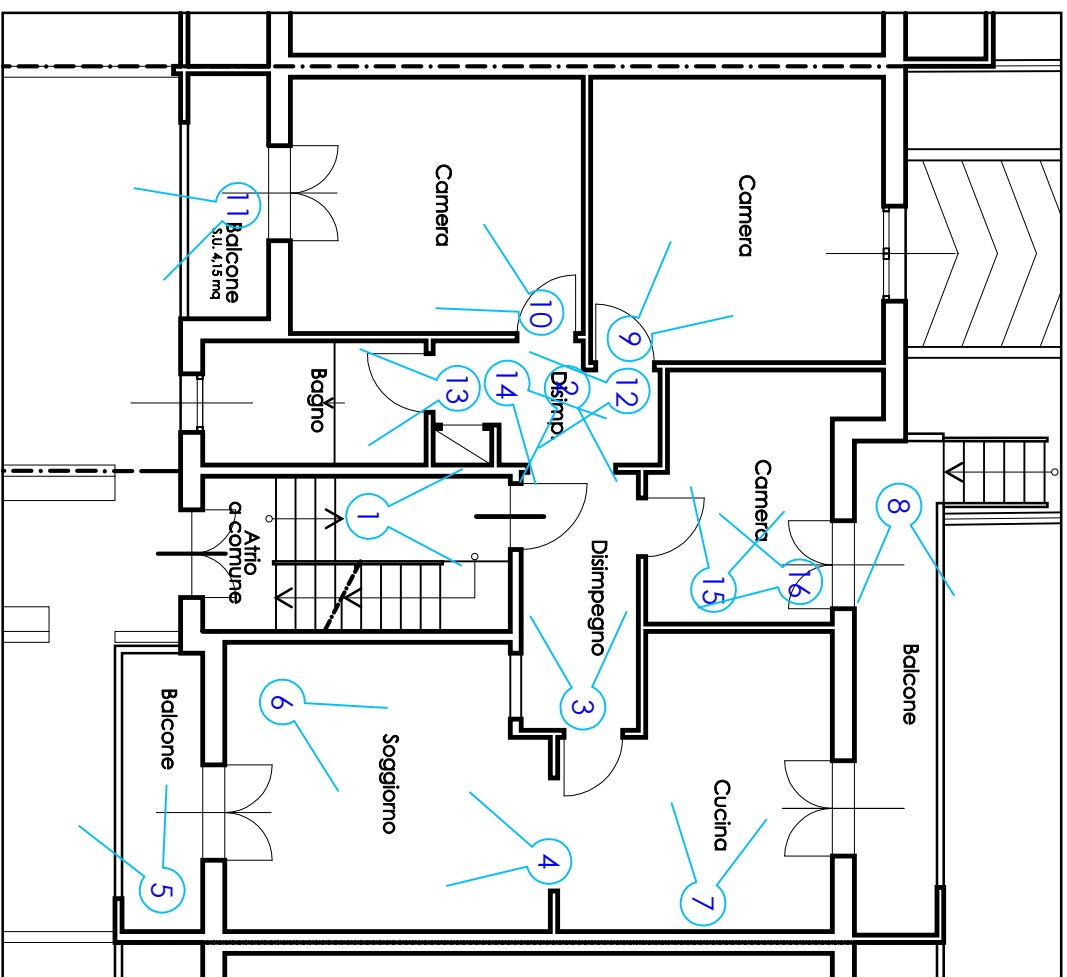


Foto 5



Piano Terra rialzato

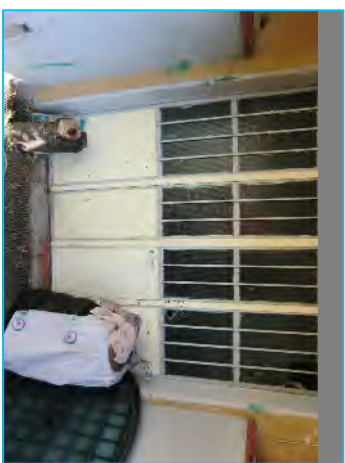


Foto 17

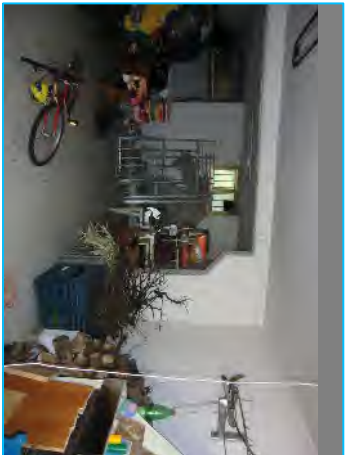


Foto 18

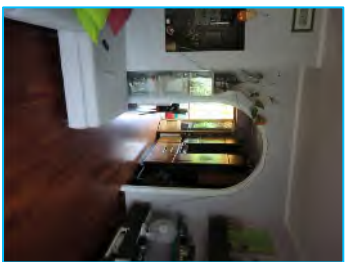


Foto 6



Foto 7

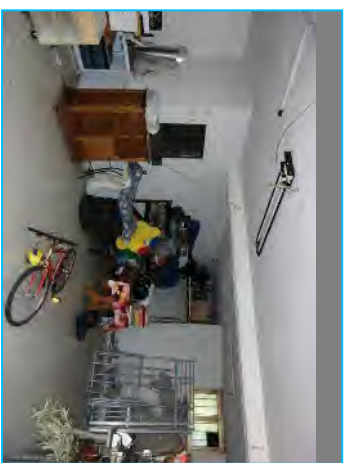


Foto 19

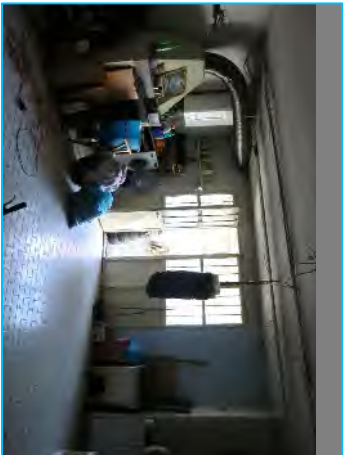


Foto 20



Foto 8

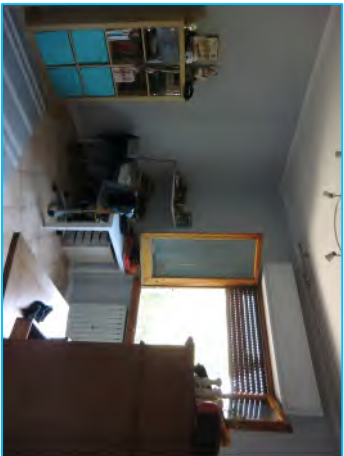


Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 12

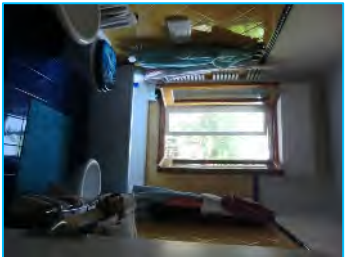


Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 221/2015 Tribunale di Prato
in Prato, Via delle Badie n. 204 - NCEU Foglio 83, Particella 593, Subalterni 501 - 502

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Documentazione Fotografica F.83, Part.593 - SUB. 501 - 502 - INTERNI

Foto Tavola

2

06/07/2016