

CAUSA CIVILE N. 1457/2013 R.G.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

"Due diligence" e stima dei beni oggetto del giudizio

- Prato 14 settembre 2015 -

TRIBUNALE DI PRATO

- ◆ Causa Civile promossa da Banca Area Pratese Credito Cooperativo Soc. Coop., con sede in Carmignano, Via Pucci e Verdini nc 16 (avv. dr.ssa Teresa Magno)
- ◆ Registro delle Cause civili n. 1457/2013
- ◆ Giudice: dr.ssa Maria Iannone
- ◆ C.T.U.: arch. dr. Rodolfo Tognocchi
- ◆ Nomina del CTU e accettazione: 19 maggio 2015

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. INCARICATO

Riassunto:

Eseguiti gli accertamenti del caso, si conferma l'individuazione del compendio immobiliare costituito da due appartamenti e da un terreno risultante dall'atto di pignoramento interessante l'intera proprietà indivisa.

Riscontrate positivamente le informazioni fornite dalla certificazione notarile, salvo aggiornamento dei dati censuari catastali alla stato di fatto, viene acquisito l'atto di provenienza ultra-ventennale ed i titoli edilizi, oltre le prescrizioni urbanistico-edilizie rilevanti per il complesso.

Emergono ragioni di difformità edilizia per il complesso, alcune delle quali non sanabili se non con la riduzione in pristino. Sono perciò considerati oneri accessori "accidentali" per sanatoria edilizia. Risulta l'assenza di certificato di abitabilità/agibilità e l'inesistenza di vincoli speciali preordinati o altri di diritto.

A seguito dell'accesso, viene verificato lo stato di possesso dei beni pignorati, lo stato di manutenzione generale dell'edificio e delle tre unità materia del giudizio, accertandone infine la consistenza nella superficie commerciale lorda complessiva di mq. 215,85. Di essi mq 103,45 e mq 84,60 attribuibili distintamente ai due appartamenti, ed il residuo di mq 27,80 ad aree condominiali valutabili solo in caso di vendita congiunta. Stabilita l'appropriatezza della vendita delle tre unità come singolo lotto, accertate le condizioni di mercato locali ed il segmento di mercato significativo, viene stimato l'attuale più probabile valore di mercato dell'unico lotto costituito dal compendio immobiliare in questione: considerato disponibile ed esente da oneri "accidentali", in € 266.500,-.

In ragione del contenuto del quesito viene successivamente stimato il valore di vendita forzata in € 202.500,- (prezzo base d'asta), tenuto conto delle condizioni specifiche di immissione sul mercato, dell'assenza di pendenze sul conto condominiale, del costo per la procedura di certificazione di abitabilità/agibilità stimato in € 4.000,- e dell'inesistenza di vincoli derivanti da contratti di locazione opponibili al procedimento o di altro genere.

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 giudizio di divisione in oggetto dal sig. Giudice Dr.ssa Maria Iannone, in data 19 maggio 2015 ho ricevuto dalla medesima il testo del quesito riprodotto nell'allegato A alla presente relazione.

Dato inizio alle operazioni peritali alle ore 15,30 del giorno 26 maggio 2015, come indicato nel provvedimento di nomina, avendo preventivamente richiesto alle parti la comunicazione dei riferimenti dei rispettivi CTP ove nominati, ho successivamente eseguito gli accertamenti ipocatastali sul compendio materia del giudizio 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 relativo al convenuto sig. XXXXXXXX XXXXX, essendo già depositato in atti dell'esecuzione RGE 311/2009 quello riferibile al sig. XXXXXX XXXXX.

Ho provveduto all'ispezione del materiale documentale inerente la legittimità urbanistico-edilizia degli immobili, prendendo visione presso l'Archivio Generale e l'Ufficio Tecnico del Comune di Carmignano della documentazione reperita ed ottenendo copia della stessa in quanto necessario allo scopo dell'indagine.

Con lettera PEC 15 giugno 2015 indirizzata ai legali delle parti e a loro regolarmente consegnata nel medesimo giorno, nel confermare l'avvenuto inizio delle operazioni peritali ho stabilito l'accesso agli immobili oggetto del giudizio per il giorno di giovedì 2 luglio alle ore 9.00 e seguenti. Uguale comunicazione è stata inviata per posta ordinaria al sig. XXXXXX XXXXX.

Nel corso del sopralluogo, condotto alla presenza del sig. XXXXXXXXXXX XXXXX e della sig.ra XXXX XXXXXX cng. XXXXX, a ciò delegata dal sig. XXXXXX XXXXX, ho raccolto la documentazione fotografica allegata alla presente sotto la lettera D ed ho eseguito il rilievo sia metrico che tecnico-qualitativo dello stabile e delle unità immobiliari. I risultati metrici del rilievo sono rappresentati graficamente nelle tavole allegate alla relazione sotto la lettera C.

Dal rilievo ho accertato la difformità delle unità immobiliari nei rispetti dei titoli abilitativi edilizi, mentre le risultanze estimative catastali sono risultate conformi all' attuale stato degli immobili.

Ho accertato l'inesistenza di gestione condominiale del fabbricato, nel mentre la sig.ra XXXXXX ha affermato essere intestate al sig. XXXXXX XXXXX l'insieme delle utenze di pubblici servizi attinenti l'immobile.

Ho accertato presso l' Agenzia delle Entrate – Registro l'inesistenza di contratti di locazione registrati riferibili alle unità ed alle proprietà materia del giudizio.

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 giudizio e condotto una specifica indagine di mercato volta alla stima di valore dei cespiti, procedo infine alla redazione della presente relazione.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI OGGETTO DEL GIUDIZIO, COERENZE CATASTALI [punti 1, 2, 3 e 4 del quesito]

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 (calpestante) 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; 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);*

Individuate dall' Atto di citazione per l'introduzione del giudizio depositato presso il Tribunale di Prato a firma dall'avv. Teresa Magno per Banca Area Pratese Credito Cooperativo Soc. Coop., e dalle connesse certificazioni notarili,

SONO OGGETTO DEL GIUDIZIO

quattro cespiti immobiliari, di piena e esclusiva proprietà del signor XXXXXX XXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX), nato a XXXXXXXXXXX (XXXXXXXX) il XX xxxxxx XXXX, residente in Carmignano (PO) al nc 24 della Via Ponchielli e del signor XXXXXXXXXXX XXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX), nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XX xxxxxx XXXX, residente in XXXXXXXXXXX-XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXX XXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX xx XXXXXXXX), ciascuno per 500/1000 pro-indiviso:

1. **Appartamento** per civile abitazione al piano terra del fabbricato posto in Comune di Carmignano loc. Comeana Via Amilcare Ponchielli n. 24, già distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 36 dalla p.lla 303 sub 1, cat A/2, cl. 4, vani 4 e R.C. Euro 444,15;
2. **Appartamento** per civile abitazione al piano primo del fabbricato posto in Comune di Carmignano loc. Comeana Via Amilcare Ponchielli n. 24, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 36 dalla p.lla 303 sub 2, cat A/2, cl. 4, vani 4 e R.C. Euro 444,15;
3. **Rimessa** posta al piano seminterrato del fabbricato posto in Comune di Carmignano loc. Comeana Via Amilcare Ponchielli n. 22, già distinta al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 36 dalla p.lla 303 sub 3, cat C/6, cl. 6, mq 58 e R.C. Euro 299,55;
4. **Piccolo appezzamento di terreno** posto in Comune di Carmignano loc. Comeana, pertinenziale ai beni sopra descritti, distinto al N.C.T. di detto Comune nel foglio di mappa 36 dalla p.lla 516, Semin. Arb., cl. 3, mq 50, con R.D. euro 0,17 e R.A. euro 0,12.

È afferente le unità indicate sotto i numeri 1., 2. e 3. la comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato, costituite dal resede esterno, in parte pavimentato e in parte a prato, da rampa carrabile, scannafosso e locale tecnico. Non risultano regole di ripartizione delle spese condominiali se non quelle caso per caso concordate fra i comproprietari, salvo Codice Civile.

I beni su scritti, con variazioni rispetto a quanto riportato nelle certificazioni notarili ex 567 CPC determinate dall' aggiornamento allo stato di fatto operato dal CTU RGE 311/2009 geom. A. Laudani, sono oggi individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano con i seguenti identificativi, consistenza ed estimo:

Appartamento sub 1. e rimessa sub 3.: foglio di mappa 36, particella 303, subalterno 501
C.E.U. – Via Amilcare Ponchielli nn. 22 e 24 – piano terra e seminterrato (S1),
Cat. A/2, Classe 4, vani 6,5, Rendita € 721,25, giustamente intestato per l'intero alla proprietà prima nominata;

Appartamento sub 2.: foglio di mappa 36, particella 303, subalterno 2 C.E.U. – Via Amilcare Ponchielli n. 24 – piano 1°, Cat. A/2, Classe 4, vani 4, Rendita € 444,15, giustamente intestato per l'intero alla proprietà prima nominata;

Appezzamento di terreno sub 4.: foglio di mappa 36, particella 516 NCT– Semin. Arb., cl. 3, mq 50, con R.D. euro 0,17 e R.A. euro 0,12, giustamente intestato per l'intero alla proprietà prima nominata;

I dati attinenti la consistenza dell' appartamento al sub 501 derivano dalla denuncia di variazione del 24 dicembre 2010 protocollo n. PO0138163, in atti dalla stessa data, per frazionamento e fusione dei precedenti subalterni 1 e 3. La denuncia è stata presentata dal perito Laudani in adem-
Giudizio n. 1457/2013 R.G. – Relazione conclusiva del C.T.U.

pimento del mandato conferitogli per adeguare le risultanze catastali a quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

I dati censuari catastali attinenti l' appartamento al sub 2, invariati quanto a estimo e consistenza, derivano in ultimo da variazione nel classamento del 20 dicembre 2011 n. 14668.1/2011 protocollo n. PO0114383, in atti dalla stessa data.

I dati attinenti la consistenza del terreno derivano da variazione geometrica del 9 agosto 1990 n. 1916.1/1990, in atti dal 10 agosto 1990, conseguente a introduzione di mappale per nuova costruzione.

I dati attinenti la proprietà del terreno provengono:

- quanto al sig. Xxxxxx Xxxxx da voltura n. 8881 in atti dal 24 luglio 1985 conseguente a scrittura privata di compravendita 14 novembre 1980 autenticata dal dr. V. Bartoli, notaio in Firenze, con n. 79649 del Repertorio, registrato a Firenze al n. 10495 del 28 novembre 1980;
- quanto al sig. Xxxxxxxxx Xxxxx da Voltura n. 1126.1/1986 in atti dal 24 marzo 1987 conseguente a atto pubblico di compravendita 15 marzo 1985 rogante dr. A. Sandrucci, notaio in Campi Bisenzio, con n. 121455 Repertorio, registrato a Firenze al n. 5398 del 4 aprile 1985.

Quelli attinenti la proprietà delle unità componenti il fabbricato derivano da Denuncia di Nuova Costruzione n. 119293.1/1990 del 6 novembre 1990, in atti dal 30 agosto 1991.

Giuste le certificazioni del notaio dr. Marco Regni anche in riferimento ai precedenti trasferimenti di proprietà ed alla identificazione degli atti di provenienza ultra-ventennale. 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 Sandrucci è acquisito in copia alla procedura come allegato della presente relazione, essendo l'altro già in atti al procedimento RGE 311/2009 Tribunale di Prato.

REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO, DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, CONFORMITÀ ATTUALE AI TITOLI EDILIZI E SANABILITÀ DEGLI ABUSI [punti 5 e 6 del quesito]

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;*

IL FABBRICATO CHE COMPRENDE LE DUE UNITÀ IMMOBILIARI DI CUI SOPRA è stato edificato in forza di Concessione Edilizia Prot n. 7168 del 25.07.1977 (Pratica n. 218/1977) rilasciata dal Comune di Carmignano in data 25.07.1978 e successiva Concessione Edilizia per variante in corso opera n. 2193 del 28.02.1983 (Pratica n. 27/1983) rilasciata dal Comune di Carmignano in data 15.09.1983.

Per difformità rispetto ai titoli suddetti fu presentata Istanza di Sanatoria ex art. 13 della L. 47/85 Prot. n. 10018 in data 14.07.1988 (Pratica n. 138/88). Il fascicolo risulta completo della documentazione e dei versamenti richiesti, salvo quanto agli oneri concessori, tuttavia all' istanza non ha fatto seguito il rilascio di titolo edilizio a sanatoria.

In sede del sopralluogo eseguito lo scorso 2 luglio **ho accertato la difformità dello stato di fatto delle unità suddette nei rispetti titoli edilizi rilasciati e della stessa istanza di sanatoria.**

Le difformità riscontrate consistono:

- ✓ nel frazionamento del fabbricato (originariamente concepito come abitazione unifamiliare) in due distinte unità immobiliari a destinazione residenziale, con conseguenti trasformazioni degli accessi, delle scale di collegamento interpiano e della distribuzione e destinazione dei vani d'abitazione (difformità sostanziale);
- ✓ nell' ampliamento del garage nel seminterrato e nella sua trasformazione in locale taverna e in vano destinato a camera (difformità sostanziale);
- ✓ nella trasformazione di gran parte del locale centrale termica in bagno, con sua connessione diretta alla taverna (difformità sostanziale);
- ✓ nella realizzazione di uno spazio di deposito in parte dello scannafosso perimetrale (difformità sostanziale);
- ✓ nella realizzazione di spazio coperto per lavatoio sul retro dell'appartamento al piano terra (difformità sostanziale);
- ✓ in altezze interpiano diverse dalla previsione progettuale legittima, comunque nei limiti prescritti dal Regolamento Edilizio e nel rispetto dell' altezza massima del fabbricato prevista dal titolo abilitativo
- ✓ nella modifica di tessitura plano-altimetrica del resede pertinenziale;
- ✓ in minori modifiche ai prospetti.

Agli atti del Comune di Carmignano non risulta sia stata richiesta la certificazione di abitabilità/agibilità, che peraltro non avrebbe potuto essere rilasciata.

Il costo per l' ottenimento della certificazione, una volta sanate le difformità edilizie, è **stimabile in € 4.000,-** inclusi gli oneri necessari per il collaudo degli impianti.

Il complesso ricade in area classificata dal Regolatore Urbanistico del Comune come zona omogenea "B" ex D.M. 1444/1968, Aree della Residenza "R3a – Tessuto di formazione recente Aree sature" (art. 28.2 NTA RUC). È inoltre escluso dal perimetro di vincoli preordinati attinenti l'edificabilità.

In sintesi **il Regolamento Urbanistico non consente in quest'ambito ulteriori edificazioni** salvo, nei casi specificamente indicati, limitati ampliamenti *una tantum*. **Per gli edifici esistenti sono ammesse opere fino alla ristrutturazione edilizia di tipo 3**, *"interventi che possono comportare, mediante un insieme sistematico di opere, la trasformazione dell'organismo edilizio in un organismo in tutto diverso da quello originario"* (art. 10.2, comma 2.2, punto 3 delle N.T.A.), **con eventuale incremento del numero di unità immobiliari, e destinazione residenziale**. **Qualora si dia origine a nuove unità abitative, l'intervento potrà essere consentito solo nel caso in cui sia possibile realizzare nell'edificio o nella sua area di pertinenza un posto auto per ogni nuova unità abitativa ottenuta.**

Quanto all' appezzamento di terreno identificato catastalmente con la part. 516 del F. 36 Comune di Carmignano, si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 37/2015, rilasciato in data 9.07.2015 ed allegato in atti, con il quale si certifica che la particella risulta classificata in "zona destinata a viabilità".

Una sommaria verifica metrica operata in loco mi induce a ritenere che esso sia in realtà già incorporato alla sede stradale della Via A.Ponchielli, quindi già adibito ad uso pubblico pur in assenza di formale trasferimento al demanio comunale.

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

Delle difformità sostanziali riscontrate, solo il frazionamento in due unità immobiliari risulta oggi sanabile con conservazione della conformazione materiale e geometrica dello stato di fatto, salvo procedimento amministrativo di sanatoria, pagamento del contributo di costruzione relativo all'unità derivata, della sanzione in misura equivalente a quella del contributo e realizzazione di un posto auto suppletivo nell'ambito del resede pertinenziale, in ipotesi con semplice destinazione d'uso di una quota della porzione pavimentata in fregio al seminterrato. Nello stesso procedimento possono sanarsi le difformità non sostanziali, senza aggravio di costi.

Le restanti difformità di natura sostanziale, in parte principale riferibili al seminterrato, possono sanarsi solo con la rimessa in pristino, ad un costo meglio discusso più oltre trattando della valutazione dei cespiti.

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA [punti 7 e 8 del quesito]

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) 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;*

Quanto al punto 8) del quesito l'argomento è già stato deciso dal Giudice dr. Maria Iannone con sentenza n. 1465/2013 del 28 novembre 2013. È ovvio che non possa darsi discussione dell'argomento: nella migliore delle ipotesi pleonastica; nella peggiore suscettibile di apparire quale indebita critica ad una decisione del Giudice.

Circa il punto 7) del quesito, ritengo appropriata la formazione di un unico lotto di vendita, per le seguenti considerazioni:

La parcella di terreno ricadente "in zona destinata alla viabilità" non ha altro possibile acquirente che il Comune di Carmignano, a restituire coerenza fra irreversibile possesso di fatto e situazione proprietaria. Poco probabile l'avvio di azione giudiziaria diretta al riconoscimento dell'accessione invertita, non plausibile economicamente in vista del ridottissimo valore del bene; in questi casi la soluzione adottata più frequentemente è la donazione all'Ente. Il relativo procedimento potrà essere indifferentemente attivato o dal delegato alla vendita o dall'acquirente/i dei restanti cespiti immobiliari, risultando irrilevante alla valutazione dell'insieme il valore del bene in questione.

Riguardo ai due alloggi ed al resede condominiale che completano il compendio materia del giudizio, solo parte delle difformità edilizie riscontrate è riferibile in via esclusiva a ciascuna singola unità immobiliare e quindi separatamente sanabile.

Altre (difformità delle altezze interpiano, modifiche ai prospetti ed alla conformazione del resede condominiale ecc) richiedono per essere sanate il concerto delle distinte proprietà che verreb-

bero a costituirsi in ipotesi di vendita separata delle due unità immobiliari che insistono sulla particella 303. Una situazione del genere avrebbe certamente un effetto deterrente sui potenziali acquirenti, non trascurabile in sede di stima del valore di vendita forzata.

Il frazionamento dell' originario stabile unifamiliare in due distinte unità immobiliari residenziali ha certamente risposto, all' epoca della trasformazione, alle esigenze dei due attuali comproprietari pro-indiviso. Tuttavia ha dato origine a due abitazioni che dal punto di vista della vendibilità risultano scarsamente appetibili, ciascuna con un valore complementare ben superiore a quello individuale di mercato. L'argomento è meglio discusso in sede di valutazione degli immobili, ma in conclusione conduce, con il precedente ma anche indipendentemente, a decidere nel senso della costituzione di un unico lotto di vendita, così identificato:

Lotto unico: Due appartamenti di civile abitazione, corredati di giardino e corte lastricata condominiali, derivati dal frazionamento di originario fabbricato unifamiliare nel Comune di Carmignano (PO), Via Amilcare Ponchielli nn. cc. 22 e 24 e appezzamento di terreno in immediata adiacenza dello stesso e assoggettato alla destinazione di sede stradale: il primo appartamento al piano terra (primo f.t.), con ingresso indipendente dalla porzione di giardino condominiale sul fronte della Via Ponchielli; il secondo al piano primo (secondo f.t.), ugualmente con ingresso indipendente dal medesimo giardino condominiale. Il terreno è ricompreso nel tratto di sede stradale antistante il lotto edificato.

L'appartamento al piano terra (con locali nel seminterrato), denominato "Appartamento A", è composto da 2 vani d'abitazione oltre ingresso-disimpegno, cucina in nicchia e bagno.

L'appartamento al piano primo, denominato "Appartamento B", è composto da 3 vani d'abitazione, inclusa cucina abitabile, oltre ingresso-disimpegno e bagno. L'alloggio è munito di balcone prospettante la porzione di giardino condominiale sul fronte della Via Ponchielli.

DESCRIZIONE DI DETTAGLIO DELLE UNITÀ CHE COMPONGONO IL LOTTO

I due appartamenti compongono un fabbricato libero sui tre lati affacciati sul resede condominiale e confinante con un fabbricato simile sul quarto. L'edificio, con struttura in cls. armato e coperto con tetto parte a due falde, parte a padiglione, presenta facciate tamponate in laterizio forato e finite a intonaco tinteggiato e serramenti a persiana. Il resede, della superficie scoperta complessiva di circa 300 mq, è munito di separati accessi pedonale e carrabile, l'ultimo a mezzo di rampa che conduce dalla quota strada alla quota del seminterrato. L'intera area retrostante la rampa, fino al confine tergale del resede, è pavimentata; la porzione restante, prevalente, è distribuita fra fronte e retro del fabbricato alla quota del p.t. dello stesso. Parzialmente pavimentata in cotto per il percorso di accesso pedonale ed il marciapiede perimetrale allo stabile, per il resto è trattata a giardino. Recinzioni e cancelli d'accesso in ferro lavorato di semplice disegno.

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

I locali prospettanti Via Ponchielli hanno esposizione sud-sud-ovest, quelli sul retro esposizione nord-nord-est. La testata dell' edificio frontistante la corte di accesso al seminterrato, priva di altri affacci che la porta d'ingresso all' appartamento al primo piano, esposizione est-sud -est.

L'appartamento A è attualmente composto da un comodo vano d'ingresso, sul quale si affacciano la porta del locale di soggiorno, munito di cucina in nicchia, quella della camera, del bagno e del vano scale che conduce al seminterrato. Dal bagno si accede al giardino tergale, prospettante sulla corte a quota seminterrato. Il soggiorno si affaccia sul fronte di via Ponchielli, la camera matrimoniale sul giardino tergale.

Il seminterrato, privo di aperture verso l'esterno se si fa eccezione per quella originariamente intesa come porta dell'autorimessa, è stato reso funzionale all'uso di taverna. È munito di spazio cottura, di bagno e di una camera ricavata dall'utilizzazione di un vano cieco, il cui uso era interdetto all'epoca della costruzione da una norma comunale che limitava la volumetria massima degli interrati.

Gli ambienti hanno altezza netta di ml 2,85, superiore al minimo di legge, quelli nel seminterrato di ml 2,05, oggi incompatibile con qualsiasi uso non pre-esistente essendone richiesta una almeno di ml 2,20 anche per la cantina (art. 33 Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Carmignano).

La sanatoria edilizia dell' immobile richiede la restituzione del seminterrato alle destinazioni e dimensioni originarie (con demolizione quindi del bagno e della camera)

Il bagno al piano terra è dotato di tutti gli apparecchi richiesti, di installazione non recentissima e in condizioni manutentive e di funzionalità buone.

Le pareti divisorie dell' alloggio sono realizzate in muratura a "foratelle".

Il rivestimento delle pareti è ad intonaco civile, finito con tinteggiatura a tempera. I pavimenti sono in generale realizzati con ceramica di monocottura di qualità media, con posa accurata. Cucina e bagno sono rivestiti in ceramica di pari qualità e cura di posa. Tutte le pareti non rivestite sono munite di zoccolatura in ceramica.

Il portoncino d'ingresso è in legno del tipo a formelle. Le vetrate di finestra e la porta-finestra del bagno, in buono stato di conservazione, sono in legno oscurate mediante persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta d'ingresso e le finestre hanno soglie e imbotti in pietra. Le apparecchiature sanitarie ceramiche e la rubinetteria sono di buona qualità media.

L' unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento e ACS con generatore condiviso con l'altro appartamento che compone lo stabile.

L'impianto elettrico è di concezione e realizzazione non recente, centralina d'alloggio munita di interruttore differenziale con i circuiti luce e calore protetti da interruttori magnetotermici. Presenti sia videocitofono che telefono.

Lo stato manutentivo complessivo dell' appartamento è definibile come "ordinario".

L'appartamento B è composto da un vano d'ingresso al piano terreno, da cui si diparte la scala di accesso al piano superiore, rivestita in granito sardo, dal disimpegno di approdo della scala e dal soggiorno, dalla cucina abitabile, dalla camera e dal bagno che su esso si affaccia-

no. Dalla cucina si accede al balcone che prospetta sul giardino verso la via Ponchielli, come il soggiorno; la camere matrimoniale ed il bagno si affacciano sul giardino tergale.

Gli ambienti hanno altezza netta di ml 2,95, superiore al minimo di legge.

La sanatoria edilizia dell' immobile non obbliga a particolari trasformazioni della consistenza fisica dell' unità.

Il bagno è dotato di tutti gli apparecchi richiesti e di vasca per idromassaggio, di installazione relativamente recente e in condizioni manutentive e di funzionalità buone.

Il balcone è munito di parapetto in muratura con cimasa passamano in cotto, pavimentazione e zoccolatura in clinker.

Per il resto finiture e impianti sono in tutto assimilabili a quelli dell' altro appartamento.

Lo stato manutentivo dell' unità è definibile come “buono”, salva la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche nella camera, ovviabile con poca spesa con la semplice ripassatura del manto di copertura.

SUPERFICI, CONFINI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Elemento	Sup. netta (SU)	Sup. lorda (SEL)	Rid.ne %	Sup. comm.le (parziali)	Sup. comm.le (totale)
Appartamento A					
Vani abitabili	mq 60,05	mq 74,75	0%	mq 74,75	
Taverna e accessori	mq 63,15	mq 57,40 ¹	50%	mq 28,70	
Totale				mq 103,45	mq 103,45
Appartamento B					
Vani abitabili	mq 66,15	mq 81,65	0%	mq 81,65	
Balcone	mq 10,20	mq 11,80	75%	mq 2,95	
Totale				mq 84,60	mq 84,60
Locale tecnico		mq 9,40 ²	70%	mq 2,80	mq 2,80 ³
Aree scoperte condominiali		mq 300,00	92%	mq 0,00	mq 25,00 ³
Totale del lotto edificato					mq 215,85

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Le analisi relative sono state condotte dal CTU nel procedimento esecutivo RGE 311/2009, che ha depositato i conseguenti Attestati di Certificazione Energetica (ACE) con

¹ Viene riportata la sola superficie legittimabile mediante procedimento di sanatoria, al netto del locale tecnico, essendo l' effettiva attuale complessiva di mq 75,90 (vds. quanto discusso circa la sanabilità degli abusi)

² Viene riportata la superficie legittimabile mediante procedimento di sanatoria (vds. quanto discusso circa la sanabilità degli abusi)

³ Applicabile solo per il lotto considerato come proprietà esclusiva

validità decennale (scadenza dicembre 2020).

Da essi risulta una qualità energetica dello stabile alquanto povera, essendo rappresentati:

- per l'**appartamento al sub 2** un EPI globale di 303,896 kWh/mq²a corrispondente ad una classe energetica G;
- per l'**appartamento al sub 501** un EPI globale di 265,108 kWh/mq²a corrispondente ad una classe energetica G.

CONFINI

Del complesso, incluso resede: via Ponchielli, immobili al F. 36 particelle 304, 205, 559 e 451 del NCT del Comune di Carmignano.

Del terreno: restante sede stradale Via A.Ponchielli, immobili al F. 36 particelle 303, 304 e 451 del NCT del Comune di Carmignano.

CATASTO

Appartamento A

Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 36, particella 303, subalterno 501, Cat. A/2, Classe 4, vani 6,5, Rendita € 721,75

Appartamento B

Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 36, particella 303, subalterno 2, Cat. A/2, Classe 4, vani 4, Rendita € 444,15

Terreno

Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano con i seguenti identificativi, qualità, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 36, particella 516, Seminativo arborato Cl. 3, 00 are 50 centiare (mq. 50), Reddito Dominicale €. 0,17, Agrario €. 0,12

PER TUTTI GLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO NON SI RISCONTRA EVIDENZA DELL'ESISTENZA DI RIFIUTI TOSSICI O NOCIVI CHE RICHIEDANO INTERVENTI DI BONIFICA.

VINCOLI PREORDINATI, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, LIMITAZIONI ALLA COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI [punti 9, 10, 11 e 12 del quesito]

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 (sic) 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) Indicare accertare (sic) 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;

Non ricorrono le condizioni di cui al punto 10) del quesito

Le tre unità che compongono il lotto non sono incluse 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).

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

Dalle ispezioni effettuate non è emersa per alcuno dei tre 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.

Parimenti non risultano, né possono emergere dati i connotati della proprietà, pendenze attinenti la gestione condominiale.

Nessun vincolo locativo è risultato interessare il complesso: con nota datata 2 luglio 2015, l' Agenzia delle Entrate di Prato ha comunicato che “non risulta attualmente alcun contratto di locazione registrato a nome dei sig.ri Xxxxxx Xxxxx (C.F. RSSPTRXXXXXB3770) e XXXXXXXX Xxxxx (C.F. RSSSVTXXXXXF414R) relativamente agli immobili siti nel Comune di Carmignano, loc. Co-meana, Via A. Ponchielli n. 22-24 (dati catastali: foglio 36, particelle 303 e 516, sub. 1,2,3 e 501)”.

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

Alla data del 15 luglio 2015 gravavano sul compendio immobiliare materia del giudizio le seguenti trascrizioni e iscrizioni costituenti vincoli ed oneri destinati ad estinzione:

- **Trascrizione di domanda di divisione giudiziale R.P. n. 5.610 del 30.07.2009** a favore di XXXXXXXXXXXX Xxxxx contro XXXXXX Xxxxx;
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo **R.P. 2.042 del 28.09.2009** per l' importo di € 90.000,00 di cui € 51.244,16 in linea capitale a favore di Credito Cooperativo Area Pratese Soc. Coop. a r.l. contro XXXXXX Xxxxx per la quota di comproprietà di ½;
- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili R.P. n. 8.449 del 23.12.2009** per l' importo di € 57.205,57 oltre spese ed interessi, a favore di Credito Cooperativo Area Pratese Soc. Coop. a r.l. contro XXXXXX Xxxxx per la quota di comproprietà di ½;
- **Trascrizione di domanda di divisione giudiziale R.P. n. 4.572 del 24.07.2013** a favore di Credito Cooperativo Area Pratese Soc. Coop. a r.l., XXXXXX Xxxxx e XXXXXXXXXXXX Xxxxx contro XXXXXX Xxxxx e XXXXXXXXXXXX Xxxxx.

Quanto sopra conferma il contenuto delle certificazioni notarili già menzionate.

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.

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

Le risultanze anagrafiche certificano la residenza:

- ❑ **nell' appartamento** al piano primo del civico 24 della Via Amilcare Ponchielli (sub 2 della part. 303) della famiglia del comproprietario sig. **Xxxxxx Xxxxx**, nato **Xxxxxxxxxxx** (**Xxxxxxxxxxx**) il 26.03.1984 (c.f. **XXX XXX XXXXX B377O**), composta dal medesimo e dalla consorte sig.ra **Xxxx Xxxxxx**;
- ❑ **nell' unità immobiliare** ai piani terreno e seminterrato della medesimo numero civico (sub 501 della part. 303) non risulta alcuna residenza anagrafica né, in occasione dell'accesso effettuato il giorno 2 luglio 2015, alcuna stabile occupazione da parte di persone.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI [punto 13 del quesito]

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);*

A - RIFERIMENTI METODOLOGICI

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 in sostanza al valore di vendita forzata (forced value), definito dalle Linee guida ABI come *“l' importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”* [Appendice 1, capo A.1.5]. Precisano gli IVS 2013 *“the price that could be obtained in these circumstances will depend upon the nature of the pressure of the seller and of the reasons why proper marketing cannot be undertaken”* [Framework, capo 52]. Ne segue che il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato di cui più oltre. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato: Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Il valore commerciale o valore di mercato è il presupposto necessario per determinare in seguito il prezzo a base d'asta, tenuto conto delle speciali condizioni della vendita rispetto a quelle assunte a base della stima del valore di mercato.

Assumo come **definizione di valore di mercato** quella indicata da Banca d'Italia con circolare n. 263/2006, sez. IV punto 1: *“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. Non diversa dalla definizione degli IVS 2013: *“Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation data between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion”* [Framework, capo 29]. Per brevità rinvio ai capi successivi da 30 a 34 per la precisazione del quadro concettuale della definizione, limitandomi a richiamare che il valore di mercato deve riflettere il suo *“highest and best use”* inteso come l'uso di un bene che massimizza il suo potenziale economico e che è concettualmente possibile, legalmente autorizzabile e finanziariamente fattibile.

Le definizioni sono richiamate da ABI nelle *“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”* emanate nel maggio 2011.

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.

La base informativa disponibile per la valutazione è in questo caso non adeguata a consentire l'applicazione della 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.

Il MCA si può infatti applicare ove sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni, il che non si verifica purtroppo nella presente condizione.

Fermo restante l'approccio comparativo proprio dell'estimo immobiliare, ho quindi deciso di adottare un procedimento diverso, attraverso indagine di mercato su un panel di 7 diverse agenzie immobiliari accreditate ed operanti con continuità da lungo periodo nell'ambito di mercato dei comuni *“medicei”*.

In assenza di informazioni ufficiali sulle condizioni di mercato al livello di dettaglio richiesto, dalle agenzie ho ottenuto informazioni sulle attuali tendenze di mercato in zona, gli ambiti geografici di mercato nei quali è articolata la più ampia sezione dei comuni *“medicei”*, i connotati soggettivi ed oggettivi della domanda di immobili ed i rapporti commerciali secondo i quali normalizzare i dati geometrici degli immobili in vista della stima parametrica ai prezzi ordinari del *“metro quadro commerciale”* per la tipologia. Per testarne la congruenza, i dati ricavati sono stati poi confrontati

con i valori risultanti dalle elaborazioni dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate, con esito positivo.

DEFINIZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il contesto urbano

Il complesso è ubicato nella porzione di più recente edificazione dell'abitato di Comeana (Zona D4 - 2 OMI), collocato nel quadrante Sud-Est del territorio comunale, fatto riferimento al capoluogo.

L' edificazione periferica, a partire dal nucleo storico, è iniziata negli anni '70 del secolo scorso per proseguire fino all'inizio del presente.

Il tessuto urbano aggiunto ha natura esclusivamente residenziale, con una tessitura prevalente di stabili comunque di altezza contenuta e con alloggi connotati dalla disponibilità di resede privato ("villette" uni-bifamiliari e schiere). L'edificato ha caratteri medi ed economici, connotato da una intensità di edificazione contenuta.

L'abitato è ormai tributario del capoluogo o dell'abitato di Poggetto a Poggio a Caiano per i principali servizi commerciali o terziari (banche, patronati ecc), godendo comunque di una discreta accessibilità alle principali vie di comunicazione, di accettabili servizi pubblici di trasporto di livello urbano. I servizi scolastici (privati o pubblici) sono limitati all' asilo-nido, alla Scuola d' Infanzia (private convenzionate) ed alla Scuola Primaria Statale.



Lo stabile (campionatura rossa) nell'immediato ambiente urbano di riferimento.
Fonte: Ortofoto 2013 Google Earth

Dal punto di vista socio-demografico, dopo il ciclo espansivo chiusosi con l'inizio del secolo l' ambito è connotato da una sostanziale stasi demografica, con progressivo invecchiamento della popolazione autoctona di nazionalità italiana assolutamente prevalente e con capacità di reddito medie e comunque non elevate.

Lo stabile condominiale e le unità immobiliari materia della valutazione

Rinviando a quanto già esposto in sede di descrizione del lotto, si richiama il fatto che lo stabile è dotato di allacci alla reti idrica, fognaria, gas metano, elettrica e telefonica, 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. Permanendo il giudizio espresso su finiture e stato manutentivo, le unità immobiliari nelle quali è oggi scomposto lo stabile sono al contrario "disproporzionate" in eccesso degli ordinari standard costruttivi per il tipo, prevalentemente contenuti nei 65 mq commerciali al netto di eventuale autorimessa o posto macchina. Ciò senza che l'eccedenza di superficie comporti un significativo vantaggio sul piano dell'uso.

Individuazione sintetica del segmento di mercato

Ferme restanti le riserve espresse poco sopra, *lo stabile considerato nel suo insieme è qualificabile come unità residenziale di dimensioni ordinarie, appartenente alla tipologia di abitazione semi-indipendente di classe media, ubicata in zona periurbana, amena ma poco servita, connotata da una ridotta densità e da una qualità media dell'edificato.* L'ambito urbano è come detto identificato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio come parte della Zona D4, Microzona 2 del Comune di Carmignano. In termini strutturali le condizioni di trattazione di questo tipo di immobili sono riconducibili allo schema della **concorrenza monopolistica**.

CONDIZIONI DI MERCATO IN ZONA

Il mercato immobiliare dell'abitato di Comeana risente oltre che dell'attuale sfavorevole situazione congiunturale, anche dell'eccentricità ubicativa nei rispetti dei capoluoghi comunale e provinciale. Il tenore delle transazioni è infatti sostenuto principalmente da acquirenti esterni, in specie pratesi.

Dalle diverse fonti consultate, indipendentemente da tipologia e stato manutentivo degli immobili i prezzi delle compravendite e degli affitti subiscono una penalizzazione significativa rispetto alle più vivaci situazioni dei centri di Seano e di Carmignano e risultano fra i più contenuti nell'ambito del comune e con tempi di vendita fra i più lunghi (fin oltre 12 mesi).

I prezzi e le transazioni sono in decrescita ormai dal 2009, con domanda che dopo la regressione è oggi stabile a fronte di un offerta cumulata nell'insieme significativa.

Dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI⁴ è possibile calcolare **il tasso di variazione tendenziale dei prezzi per il segmento di mercato di riferimento in oltre il -4,50% su base annua per gli appartamenti e per l'ultimo biennio ed in poco più del -1,5% quello per "ville e villini"**. Gli operatori consultati stimano in prevalenza che le tendenze attuali si mantengano invariate anche nel prossimo semestre, pur registrando in significativa maggioranza un lieve incremento nel numero delle transazioni negli ultimi mesi ed una conseguente possibile stabilizzazione dei prezzi.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dagli intermediari immobiliari consultati, non essendo stato possibile risalire a contratti di compravendita di immobili comparabili al complesso materia della stima, ho ottenuto informazioni

⁴ <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

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 0,50 per l'uso di garage, in 0,30 per l'uso di taverna se in sede impropria (equivalente a quello per deposito o ripostiglio, se di dimensioni contenute), in 0,25 per l'uso di balcone non arredabile, 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 già rappresentate nel precedente capitolo "Formazione dei lotti di vendita", sezione "Descrizione di dettaglio degli immobili", che qui richiamo per comodità:

- ✓ Appartamento A (sub 501): mq 103,45
- ✓ Appartamento B (sub 2): mq 84,60
- ✓ Complesso dei due rappresentati come abitazione uni-familiare: mq 215,85

Dall' inchiesta svolta ho tratto le seguenti conclusioni, riferibili ad un'edilizia di livello medio:

1. Tendenzialmente i prezzi nel comune risentono fortemente delle condizioni della domanda, con un "cap" per gli appartamenti bilocali, indifferente alla superficie e nell' intorno dei 110-120.000 euro; per le villette unifamiliari di 300-320.000 per l'usato in buone condizioni e sanato da eventuali difformità edilizie (vendibile);
2. Per la tipologia ad appartamento per le medesime condizioni manutentive e giuridiche i prezzi si aggirano nell' area di mercato di Comeana nella forbice fra 1.400-1.600 €/mq, mentre le "villette" possono prezzare dai 1.500 ai 1.700 €/mq secondo posizione e amenità. Tutto ciò comunque nei limiti dei "cap" indicati.

Su questa base ho in prima ipotesi stimato il valore delle singole unità immobiliari al prezzo di 1.400 €/mq, giungendo tuttavia a importi incoerenti con i cap di mercato. Ho quindi dovuto rimodulare il prezzo di stima ad un importo 1.250 €/mq, che in fondo rappresenta la penalizzazione conseguente alla disproporzione già messa in evidenza fra superficie delle unità e concreti benefici apprezzati dal mercato.

Ne segue la seguente valutazione, al lordo dei costi da sostenere per conseguire la conformità amministrativa e quindi la vendibilità:

- ✓ **Appartamento A** (sub 501): mq 103,45 a 1.250 €/mq per un valore di € **129.250,-**;
- ✓ **Appartamento B** (sub 2): mq 84,60 a 1.250 €/mq per un valore di € **105.750,-**.

I costi per la regolarizzazione amministrativa dell'appartamento A sono in sostanza quelli delle procedure amministrativa per sanatoria e dei lavori di ripristino della situazione rappresentata dalla concessione edilizia n. 2193 del 28.02.1983 (Pratica n. 27/1983), il tutto complessivamente valutabile in € 15.000,-. Trattandosi di rimessa in pristino non sono previste sanzioni.

I costi per la regolarizzazione amministrativa dell'appartamento B sono quelli delle procedure amministrativa per sanatoria e delle opere (contenute) di adeguamento alla richiesta regolamentare di un posto auto aggiuntivo nell' ambito del resede. In questo caso deve considerarsi la sanzione dovuta, pari al doppio del contributo di costruzione rapportato al caso. Nell' insieme il costo di regolarizzazione amministrativa per la vendibilità deve valutarsi in € 13.200,-.

In conclusione **il valore di mercato dei due cespiti, separatamente considerati e conseguiti**

ta la vendibilità ordinaria, deve stimarsi nel modo seguente:

- ✓ **Appartamento A** (sub 501): € (129.250,00 - 15.000) = € 114.250,-, **in cifra tonda € 114.000,-;**
 - ✓ **Appartamento B** (sub 2): € (105.750,00 - 13.200) = € 92.550,-, **in cifra tonda € 92.500,-;**
- il tutto per un complessivo di € 206.500,-**, per quanto già discusso dovendosi escludere dalla valutazione il terreno incorporato alla Via Ponchielli.

Complessivamente i costi di regolarizzazione amministrativa per la vendibilità ascendono ad oltre 25.000 euro e restituiscono una conformazione tipologico-distributiva come detto difettosa, in senso mercantile ovviamente.

Ipotizzando un immobile restituito all' originaria consistenza con eventuali ridotte modifiche distributive e senza necessità di interventi strutturali, come agevolmente fattibile, dovremmo considerare un segmento di mercato diverso e certo più interessante (quello delle "villette").

In termini estimativi e riferendosi a quanto già esposto poco prima, **avremo per il complesso:** mq 215,85 a 1.500 €/mq per un valore complessivo, al lordo delle opere di ricomposizione, di € **323.775,- compatibile con il cap di segmento.**

I costi di ricomposizione delle attuali due unità immobiliari sono stimabili nell' intorno di 57.000, senza necessità di attuare alcuna sanatoria edilizia ma quella di mettere in atto la ricomposizione delle due unità prima di una successiva vendita. Ne segue quindi **il valore di mercato dei due cespiti, congiuntamente considerati**, di € (323.775,00 - 57.000,00) = € **266.775,-, in cifra tonda € 266.500,-.**

Emerge perciò un valore complementare dei due alloggi di € (266.500,00 - 206.500,00) = € 60.000,- che scomparirebbe in caso di vendita disgiunta. In termini strettamente economici appare perciò consigliabile la formazione di un **lotto unico di vendita**, eventualmente scontando una supposta ma non accertata più ridotta platea di potenziali acquirenti nella determinazione del valore di vendita forzata

RISULTATI DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

I risultati dell'elaborazione *mi inducono a ritenere i seguenti più probabili valori di mercato:*

- ❑ **quanto al complesso costituito dalle due unità immobiliari individuate dai subalterni 501 e 2 della particella 303 al foglio di mappa 36 del Comune di Carmignano**, rappresentato come unità abitativa unifamiliare derivante dall' accorpamento delle precedenti, autorimessa, locale tecnico e di deposito e resede pertinenziale a giardino e corte pavimentata, € **266.500,00**, corrispondente ad un valore di € 1.234,65 ragguagliato a mq di superficie commerciale;
- ❑ **quanto al solo appartamento individuato dal subalterno 501 della particella 303 al foglio di mappa 36 del Comune di Carmignano**, in cifra tonda € **114.000,00;**
- ❑ **quanto al solo appartamento individuato dal subalterno 2 della particella 303 al foglio di mappa 36 del Comune di Carmignano**, in cifra tonda € **92.500,00;**
- ❑ **quanto al suolo individuato dalla particella 516 al foglio di mappa 36 del Comune di Carmignano**, € **0,00**, per quanto esposto, dovendosi lo stesso considerare una complicazione deterrente in caso di vendita disgiunta ed un incentivo non valutabile in caso di vendita congiunta⁵.

⁵ Ciò per la possibilità di agire l'accessione invertita, ovvero di considerare il suolo materia di scambio con l' Amministrazione Comunale di Carmignano

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato come sopra indicato, la stima del valore di vendita forzata è in sostanza riconducibile alla detrazione da esso di una serie di fattori di deprezzamento connessi/derivanti dalle specifiche condizioni della vendita. In termini specifici dovremo considerare:

- ✓ il potenziale deterioramento dell' immobile nel periodo di tempo intercorrente fra il momento della valutazione e quello della vendita e l'eventualità che possano determinarsi maggiori partite debitorie derivanti dalla gestione condominiale;
- ✓ le specifiche condizioni di commercializzazione (asta giudiziaria), molto formalizzate e perciò non adatte alle generalità dei potenziali acquirenti⁶, con tempistica di offerta in gran parte indipendente dalla naturale evoluzione di una contrattazione di mercato, e modalità che non concedono una adeguata preliminare ricognizione di consistenza e stato manutentivo da parte dei potenziali acquirenti escludendo insieme garanzie da parte del venditore (*"visto e piaciuto nello stato in cui si trova"*). In generale potremo considerare questo fattore di deprezzamento tanto più incisivo quanto relativamente più elevato è il prezzo a base d'asta.

Nelle specifiche condizioni di commercializzazione deve inoltre considerarsi il tempo ordinariamente intercorrente fra il momento della stima ed il momento effettivo di apertura delle procedure d'asta. La tempistica incide nel senso di un miglioramento delle condizioni di vendita nel caso di mercato inflazionistico. In tal caso il miglioramento delle attese è da attendersi sia riassorbito nell'ammontare dei rialzi sul base d'asta. Nelle attuali condizioni deflazionistiche deve invece attendersi un effetto depressivo, sia in termini di minore propensione al rischio da parte del compratore sia di potenziale ulteriore deprezzamento dei valori comparabili rispetto a quelli rilevati sul mercato al momento della stima.

Assunto in un anno il tempo intercorrente fra il momento della stima e l'effettiva apertura dell'asta e considerata la pregressa evoluzione dei prezzi, questo fattore di rischio è stimabile in un ulteriore 7% rispetto ad una stima del valore di vendita forzata in condizione di prezzi stabili o in crescita. Una eventuale inversione delle aspettative non è in ogni caso destinata a determinare danni all'esecutato o ai creditori, essendo destinata a riflettersi nei rialzi offerti.

Dovrà essere inoltre considerato come ulteriore fattore di deprezzamento la necessità di acquisire la certificazione di abitabilità/agibilità (ordinariamente non considerata nella formazione dei prezzi di compravendita, almeno nel caso dei fabbricati esistenti). Considereremo questo sotto la voce **costi di regolarizzazione amministrativa in un importo già stimato in € 4.000,00**, da sommarsi a quanto più oltre.

DEPREZZAMENTO DA POTENZIALE DETERIORAMENTO DELL' IMMOBILE, INCREMENTO DEL DEBITO DI GESTIONE CONDOMINIALE, SPECIFICHE CONDIZIONI DI COMMERCIALIZZAZIONE

Si tratta di fattori reali di deprezzamento, ma aleatori e fortemente dipendenti dalla psicologia del compratore raggiunto dalla pubblicità d'asta, non quantificabili con procedure di stima compatibili con la natura della presente. **Sembra tuttavia prudente e ragionevole dare atto della loro esistenza applicando una decurtazione al valore di mercato dell' ipotizzato lotto unico pari al 15,0% (2% + 0% + 18%) e quindi di € (266.500 * 0,22) = € 58.630 circa € 60.000,00.**

⁶ A riprova il fatto che siano nate agenzie private dirette a fornire dietro compenso assistenza professionale allo scopo
Giudizio n. 1457/2013 R.G. – Relazione conclusiva del C.T.U.

VALORE DI VENDITA FORZATA

Sulla base dei singoli fattori di deprezzamento enumerati e singolarmente stimati, **il valore di vendita forzata (prezzo base d'asta) del complesso, è valutabile in € 202.500**, per semplice sottrazione:

VALORE DI MERCATO	€ 266.500
A dedurre come fattori di deprezzamento	
Oneri vari di regolarizzazione amministrativa	€ 4.000
Condizioni specifiche di commercializzazione	€ 60.000
VALORE DI VENDITA FORZATA	€ 202.500

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

- A.** Testo del quesito;
- B.** Tabella di stima
- C.** Schede di sintesi della perizia;
- D.** Grafici di rilievo degli immobili interessati dall'esecuzione;
- E.** Rilievo fotografico.

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

1. Copia dell'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile;
2. Verbale dell'accesso;
3. Certificato anagrafico della famiglia residente;
4. Copia dei titoli edilizi;
5. Copia delle planimetrie catastali;

Prato, 14 settembre 2015

Il Consulente tecnico d'ufficio
Arch. Rodolfo Tognocchi



CAUSA CIVILE N. 1457/2013 R.G.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Allegati

- Prato 14 settembre 2015 -

TESTO DEL QUESITO

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

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

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



ti 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);



Allegato "B" alla relazione conclusiva

- 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 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 estralendo 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 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, 19 maggio 2015

il giudice
dott.ssa Maria Iannone



CAUSA CIVILE N. 1457/2013 R.G.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Tabelle di indagine e di stima

- Prato 14 settembre 2015 -

Stima di immobile posto in	Via Amilcare Ponchielli 22 - 24 Comeana-Carmignano	CATASTO	Foglio	Particella	Sub.ni
			36	303	501 - 2

Immobili	Superficie reale Id. abitabile mq	Rapp.to merc.le	Garage mq	Rapp.to merc.le	Centrale Termica mq	Rapp.to merc.le	Balcone mq	Rapp.to merc.le	Giardino e corte mq	Rapp.to merc.le	Superficie comm.le complessiva mq	€/mq	Totale	Costo di sanatoria e/o ridistribuzione	Valore netto
App.to A - sub 501	74,75	1,00	57,40	0,50		0,25		0,10		0,10	103,45	€ 1.250,00	€ 129.250,00	€ 15.000,00	€ 114.250,00
App.to B - sub 2	81,65	1,00		0,50		11,80	0,25	0,10			84,60	€ 1.250,00	€ 105.750,00	€ 13.200,00	€ 92.550,00
Totale													€ 235.000,00	€ 28.200,00	€ 206.800,00
Unità ricomposta	156,40	1,00	57,40	0,50	9,40	11,80	0,25	0,08	300,00		215,85	€ 1.500,00	€ 323.775,00	€ 57.000,00	€ 266.775,00
													arrotondato a	arrotondato a	€ 266.500,00
													a mq di superficie commerciale		€ 1.234,65
															€ 60.000,00
Valore complementare di A e B (266.500 - 206.500)															

il perito:

arch. Rodolfo Tagnocchi



CAUSA CIVILE N. 1457/2013 R.G.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Schede di sintesi della perizia

- Prato 14 settembre 2015 -

SCHEMA DI SINTESI DELLA PERIZIA

CAUSA CIVILE N. 1457/2013 R.G.		Giudice: dr.ssa M.Iannone
Oggetto del giudizio:	Complesso immobiliare composto da stabile bifamiliare semindipendente, corredato da giardino e corte condominiali, con accesso dai nn.cc. 22 e 24 della Via Amilcare Ponchielli di Carmignano e da adiacente appezzamento di terreno. Gli appartamenti, dei quali uno munito di seminterrato, sono individuati dai subalterni 2 e 501 della particella 303 foglio di mappa 36 Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano. Il terreno dalla particella 516 del foglio di mappa 36 del Catasto Terreni	
LOTTO UNICO		
Descrizione:	Due appartamenti di civile abitazione , corredati di giardino e corte lastricata condominiali, derivati dal frazionamento di originario fabbricato unifamiliare nel Comune di Carmignano (PO), Via Amilcare Ponchielli nn. cc. 22 e 24 e appezzamento di terreno in immediata adiacenza dello stesso e assoggettato alla destinazione di sede stradale	
	APPARTAMENTO N. 1 – PIANO TERRA E SEMINTERRATO	
Catasto	Catasto Fabbricati Comune di Carmignano: foglio di mappa 36, particella 303, subalterno 501 , Cat. A/2, Classe 4, vani 6,5, Rendita € 721,25	
Confini:	Parti condominiali, alloggio al subalterno 2 della medesima particella 303, stabile alla particella 304 del medesimo foglio di mappa	
Consistenza:	n. 2 vani, oltre atrio, cucina in nicchia, bagno e locali ad uso taverna nel seminterrato; ciò per una superficie utile netta interna di mq 60,05 ed una di mq 63,15 nel seminterrato. Altezza utile ml 2,85 al piano abitabile, 2,05 nel seminterrato	
Impianti:	Impianto di riscaldamento e impianto per acqua calda sanitaria condiviso con il secondo appartamento; impianto elettrico funzionante di realizzazione risalente alla data di costruzione dell'edificio. Adduzione gas metano di rete ed acqua potabile d'acquedotto, allaccio a rete telefonica	
Finiture:	Pavimento in ceramica commerciale di formato standard, intonaco civile, porte tamburate in legno, portoncino d'ingresso in legno massello e paniforte, vetrate di finestra in legno munite di persiane	
Classe dell'unità:	media	
Anno di costruzione:	1983 ca.	
Stato manutentivo:	Ordinario	
Conformità urbanistico-edilizia:	Difformità sostanziali sanabili , con costo della sanatoria stimabile in € 15.000 ca.	
Stato di possesso	Libero	
	APPARTAMENTO N. 2 – PIANO PRIMO	
Catasto	Catasto Fabbricati Comune di Carmignano: foglio di mappa 36, particella 303, subalterno 2 , Cat. A/2, Classe 4, vani 4, Rendita € 444,15	
Confini:	Parti condominiali, alloggio al subalterno 5012 della medesima particella 303, stabile alla particella 304 del medesimo foglio di mappa	

CAUSA CIVILE N. 1457/2013 R.G.		Giudice: dr.ssa M.Iannone	
Consistenza:	n. 3 vani inclusa cucina abitabile, oltre atrio, bagno e balcone; ciò per una superficie utile netta interna di mq 66,15 ed una di mq 10,20 per il balcone. Altezza utile ml 2,95		
Impianti:	Impianto di riscaldamento e impianto per acqua calda sanitaria condiviso con il secondo appartamento; impianto elettrico funzionante di realizzazione risalente alla data di costruzione dell'edificio. Adduzione gas metano di rete ed acqua potabile d'acquedotto, allaccio a rete telefonica		
Finiture:	Pavimento in ceramica commerciale di formato standard, intonaco civile, porte tamburate in legno, portoncino d'ingresso in legno massello e paniforte, vetrate di finestra in legno munite di persiane.		
Classe dell'unità:	media		
Anno di costruzione:	1983 ca.		
Stato manutentivo:	Buono		
Conformità urbanistico-edilizia	Difformità sostanziali sanabili , con costo della sanatoria stimabile in € 14.000 ca.		
Stato di possesso	Occupato dall' esecutato		
TERRENO			
Catasto	Catasto Terreni Comune di Carmignano: Foglio di mappa 36, particella 516 NCT- Semin. Arb., cl. 3, mq 50, con R.D. euro 0,17 e R.A. euro 0,12		
Confini:	Particella al n. 303 del Foglio di mappa 36 del Catasto Terreni del Comune di Carmignano, via Ponchielli		
Consistenza:	superficie catastale mq 50, confini non materialmente identificati, incorporato alla sede stradale della Via Ponchielli		
Impianti:	//		
Finiture:	//		
Classe dell'unità:	//		
Anno di costruzione:	//		
Stato manutentivo:	//		
Conformità urbanistico-edilizia	Destinato a sede stradale		
Stato di possesso	incorporato alla sede stradale		
Superficie convenzionale commerciale del complesso:	mq 215,85 riferita solo allo stabile condominiale e resede relativo		
Conformità tecnica:	Verificata l'assenza di certificazione di abitabilità Costi presuntivi della regolarizzazione: € 4.000,-		
Vincoli permanenti in carico all'acquirente:	Contratto di locazione		
Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati nella procedura:	Ipoteca volontaria per € 90.000,00 complessivi, di cui € 51.244,16 in linea capitale; 1 pignoramento		
Millesimi condominiali pertinenti alla proprietà:	1000 millesimi		
Gestione condominiale ordinaria:	diretta della proprietà		

CAUSA CIVILE N. 1457/2013 R.G.		Giudice: dr.ssa M.Iannone	
Insoluti condominiali	€ 0,00		
Stabile condominiale:	Composto da 2 piani f.t. oltre seminterrato, semplice disegno d'insieme, costruito all'inizio degli anni '80, livello di finitura medio, condizioni generali di manutenzione ordinarie. Giardino e corte condominiali con superficie di ca. 300 mq		
Conformità urbanistica:	Verificata per lo stabile, salvo difformità non sostanziali sanabili		
Struttura	Intelaiata con pilastri e travi in cls armato, orizzontamenti in latero-cemento armato		
Ascensore	Assente		
Zona urbana di riferimento:	Comeana	Ambito:	Periferico
Qualificazione della zona:	Urbana		
STIMA			
Valore di mercato del lotto libero da vincoli ed oneri non ordinari ed al netto dei costi di sanatoria urbanistico-edilizia valutati in € 29.000 ca.		€ 266.500,-	
Equivalente ad un valore per mq di superficie conv. comm. di:		€ 1.234,65	
Metodo di stima: Comparativo analitico su indagine di mercato			
Valore di vendita forzata del lotto, purgato dai vincoli estinti nella procedura:		€ 202.500,-	
Metodo di stima: analitico per deduzione di			
	Oneri diversi di regolarizzazione amministrativa	€	4.000,-
	Deprezzamento per condizioni specifiche di commercializzazione	€	60.000,-

Prato, 14 settembre 2015

Il Consulente tecnico d'ufficio

Arch. Rodolfo Tognocchi

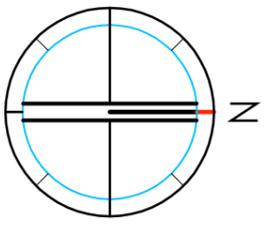
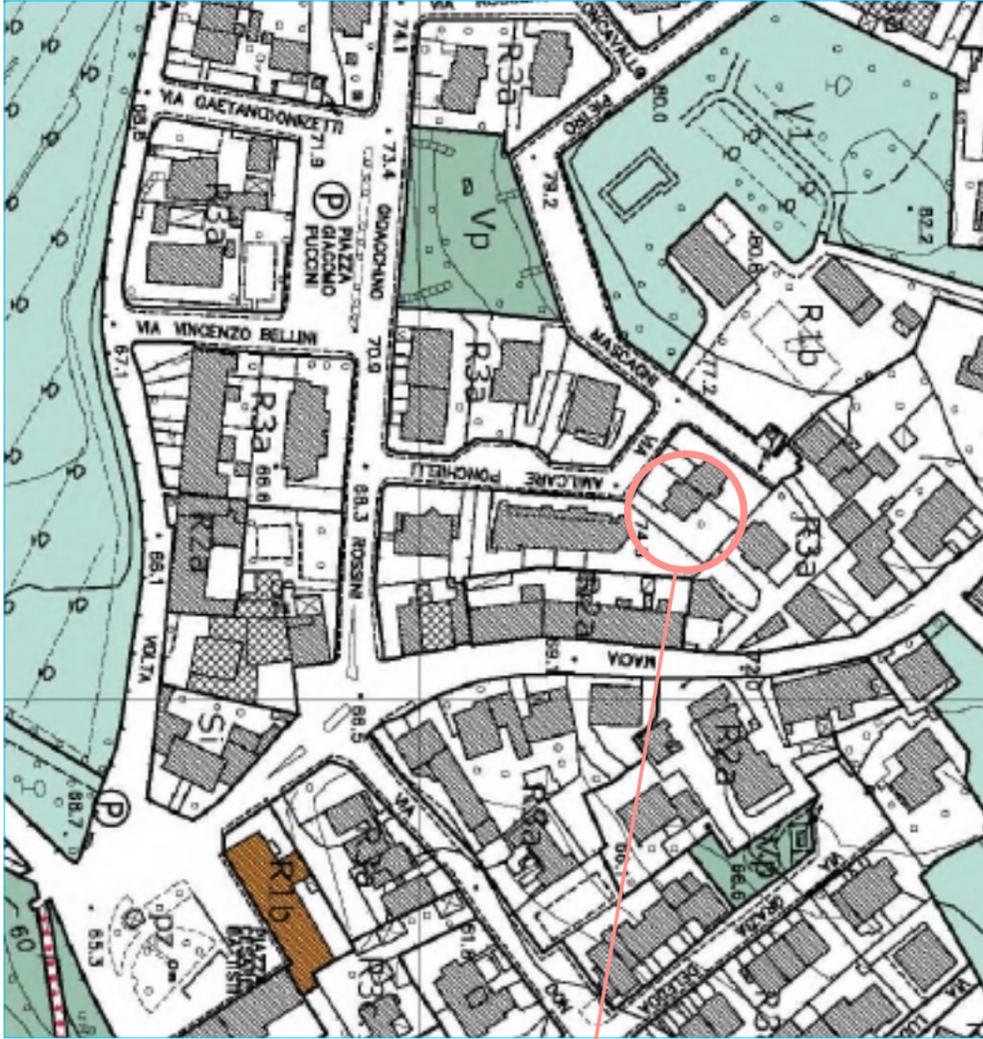


CAUSA CIVILE N. 1457/2013 R.G.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO Documentazione grafica di rilievo

- Prato 14 settembre 2015 -

Estratto del Regolamento Urbanistico vigente: scala 1 : 2000



Aerofoto (Google Earth 2013)



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia del giudizio di divisione RG 1457/2013 Tribunale di Prato - Via A. Ponchielli, 22 e 24 - Comeana (F. 36 Part. 303 Sub 2 e 501 del Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

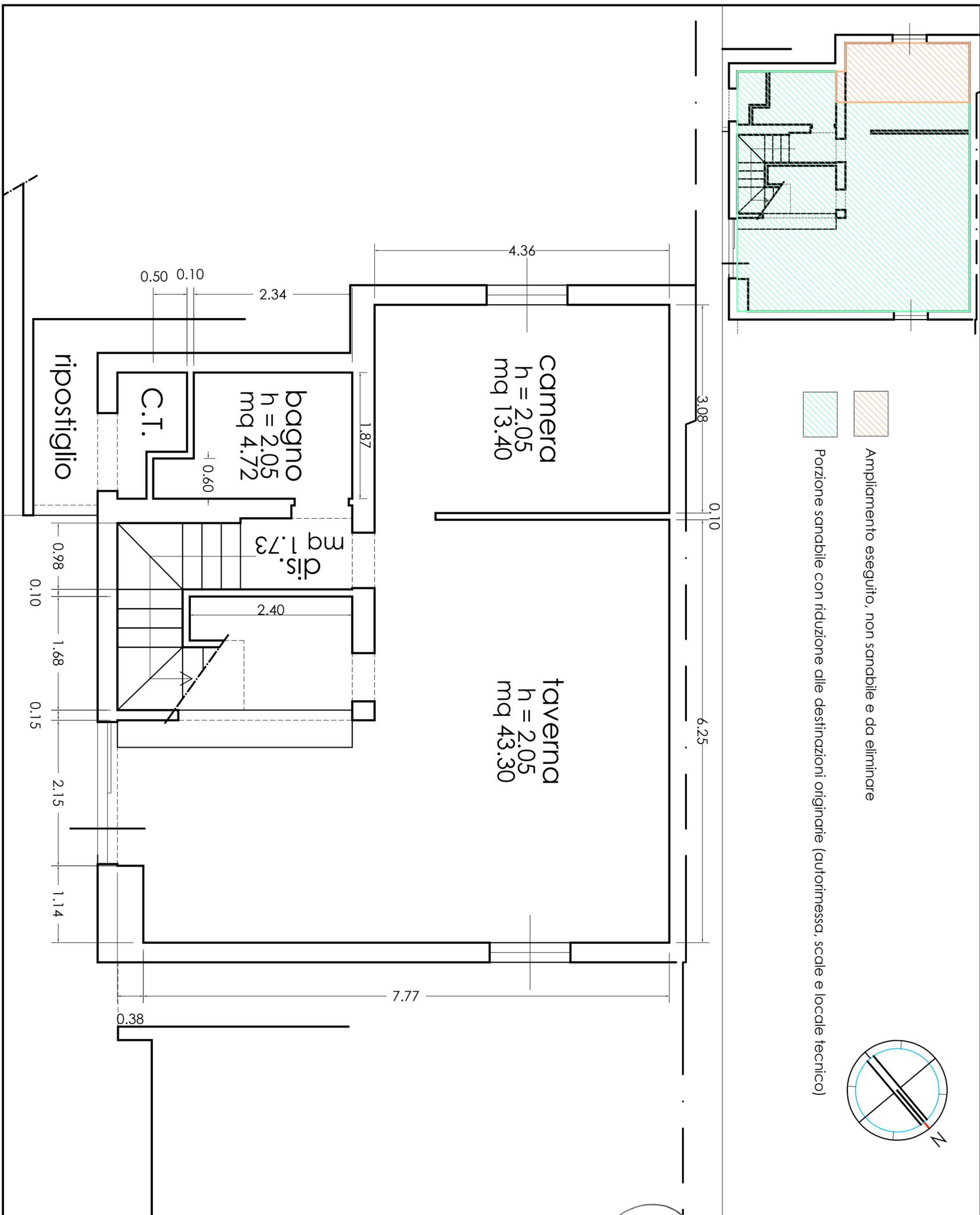
Ubicazione topografica del complesso e riferimenti urbanistici

tavola

1



agg 02.07.15



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia del giudizio di divisione RG 1457/2013 Tribunale di Prato - Via A. Ponchielli, 22 e 24 - Comeana (F. 36 Part. 303 Sub 2 e 501 del Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano)

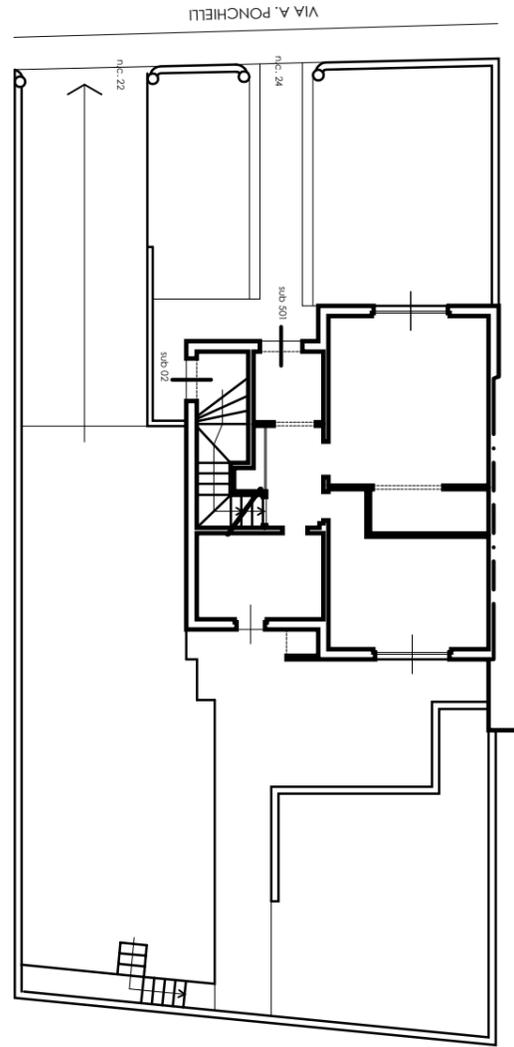
Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Appartamento al p.t. e s.i. (F. 36 Part. 303 sub 501) - Scala 1: 50 Pianta interrato (rilievo) agg. 02.07.15

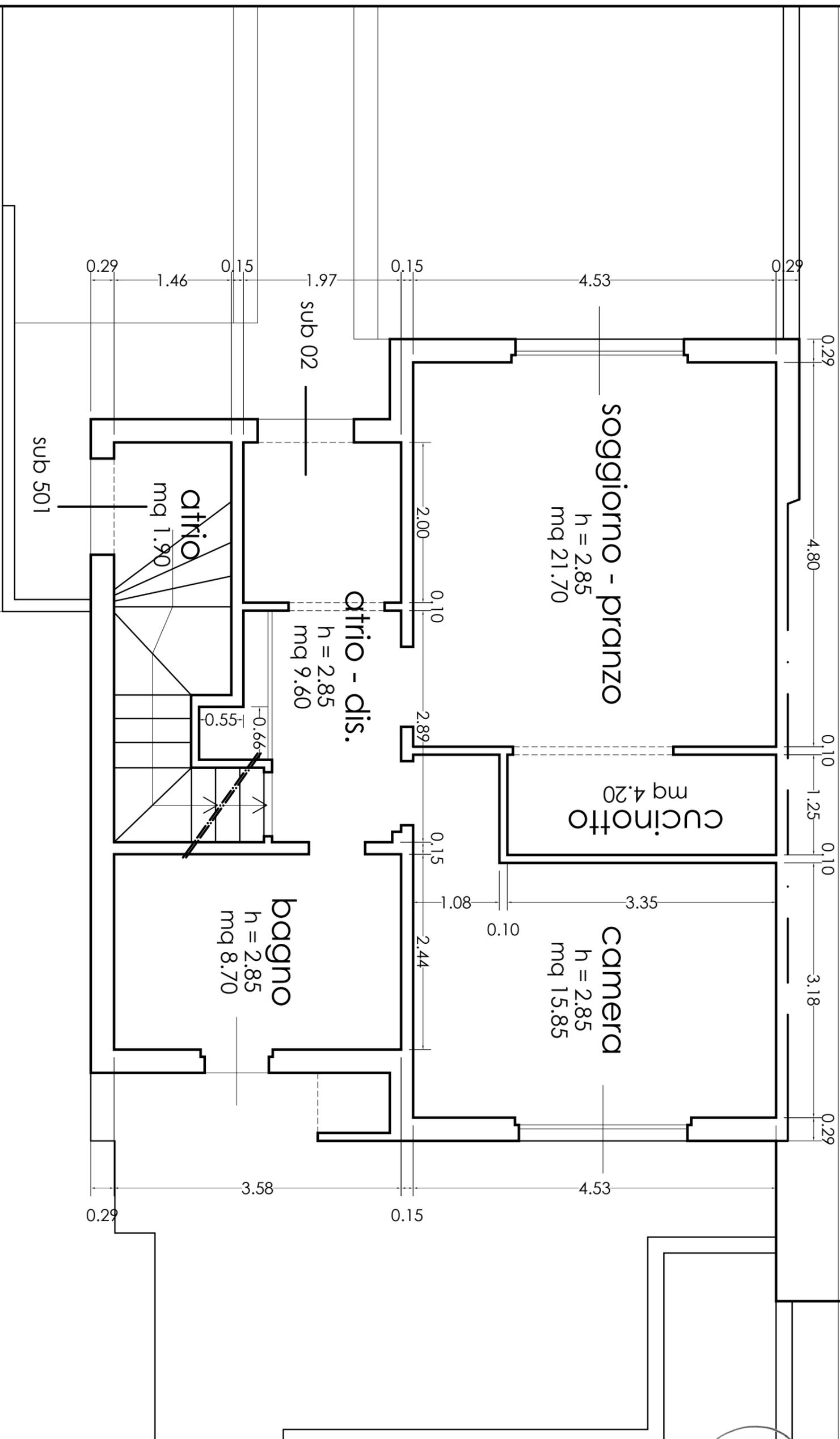
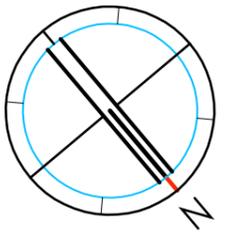
tavola

2





Pianta del lotto (F. 36 part. 303 - Scala 1:200)



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia del giudizio di divisione RG 1457/2013 Tribunale di Prato - Via A. Ponchielli, 22 e 24 - Comeana (F. 36 Part. 303 Sub 2 e 501 del Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Appartamenti al p.t. e 1° (F. 36 Part. 303 sub 501 - 2) - Scala 1: 50

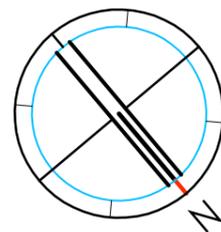
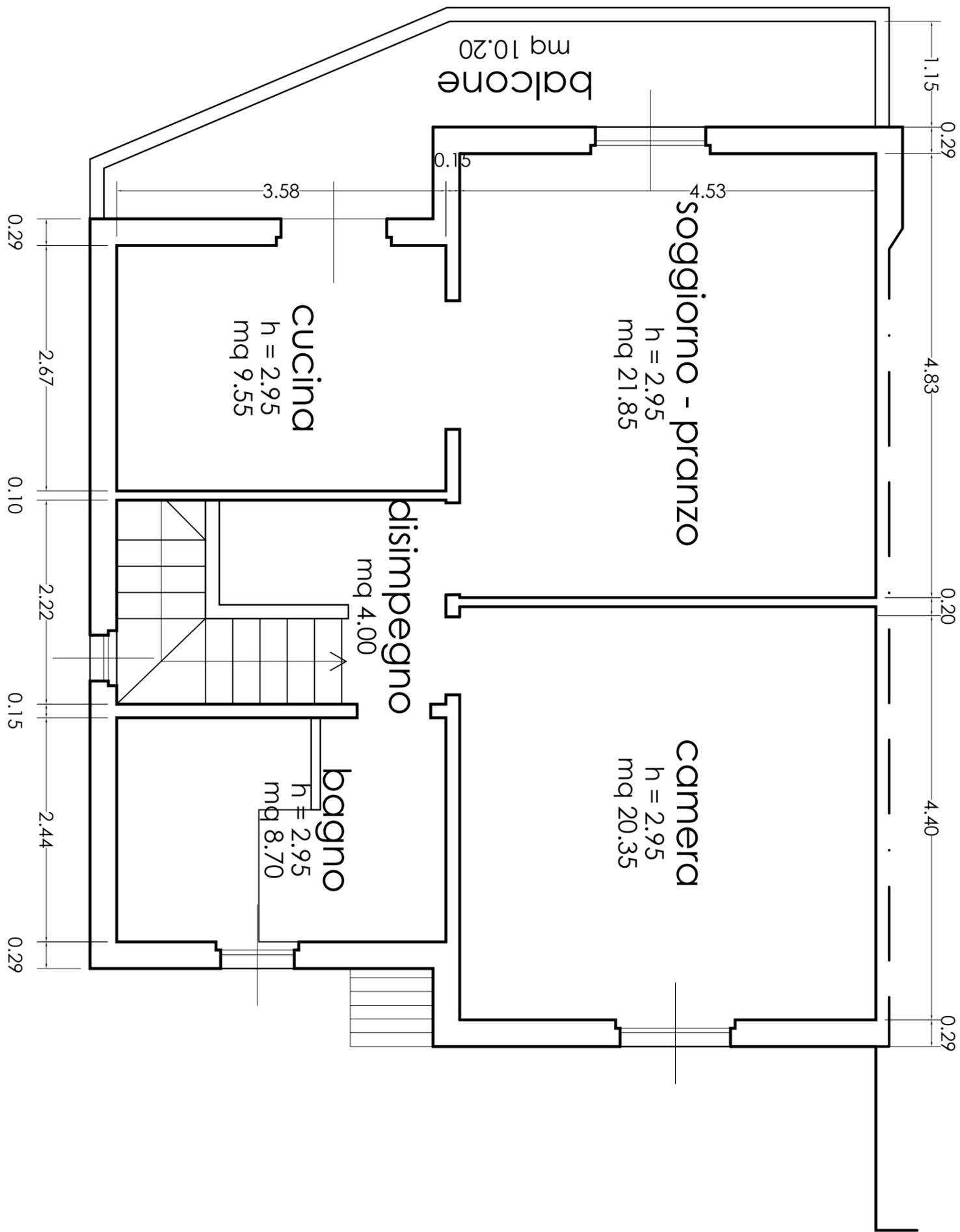
Pianta P.T. (rilievo)

tavola

3



02.07.15



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia del giudizio di divisione RG 1457/2013 Tribunale di Prato - Via A. Ponchielli, 22 e 24 - Comeana (F. 36 Part. 303 Sub 2 e 501 del Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Appartamento al piano terra e 2°. (F. 36 Part. 303 sub 02) - Scala 1: 50 Pianta P1 (rilievo) 02.07.15

tavola

4



CAUSA CIVILE N. 1457/2013 R.G.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO Documentazione fotografica

- Prato 14 settembre 2015 -



Foto zenitale
Foto Google Earth (foto 2013)



Foto 4

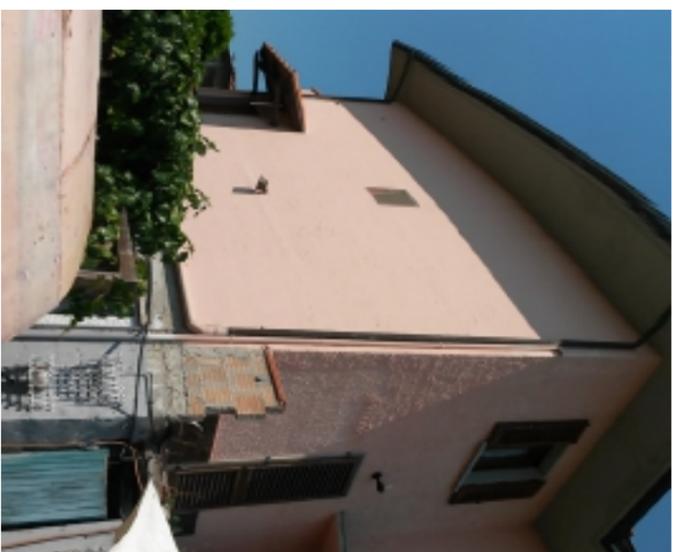


Foto 5



Foto 6



Foto 2

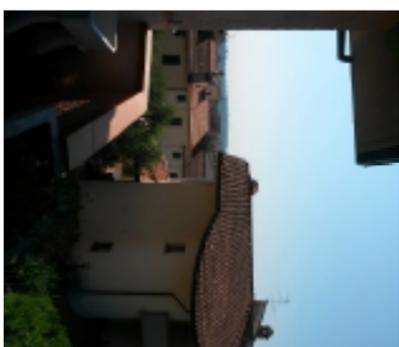


Foto 3



Foto 1

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia del giudizio di divisione RG 1457/2013 Tribunale di Prato - Via A. Ponchielli, 22 e 24 - Comeana (F. 36 Part. 303 Sub 2 e 501 del Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Rilievo dello stato di fatto

Documentazione fotografica: l'edificio e l'intorno

tavola

1



agg 02.07.15



Foto 1

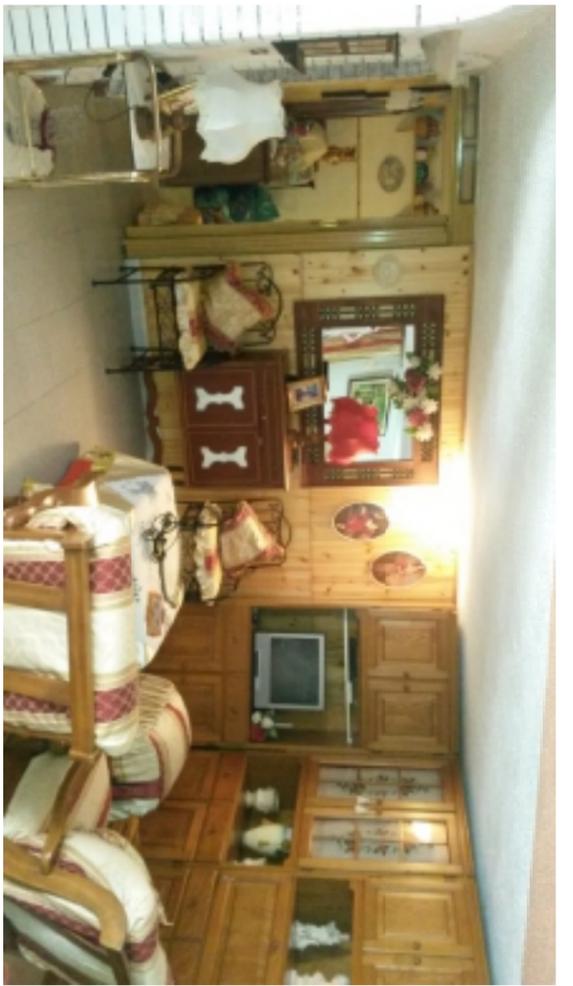


Foto 2

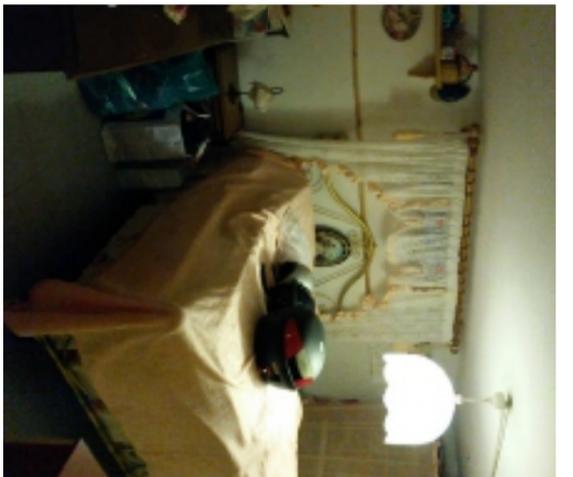


Foto 3



Foto 4



Foto 5



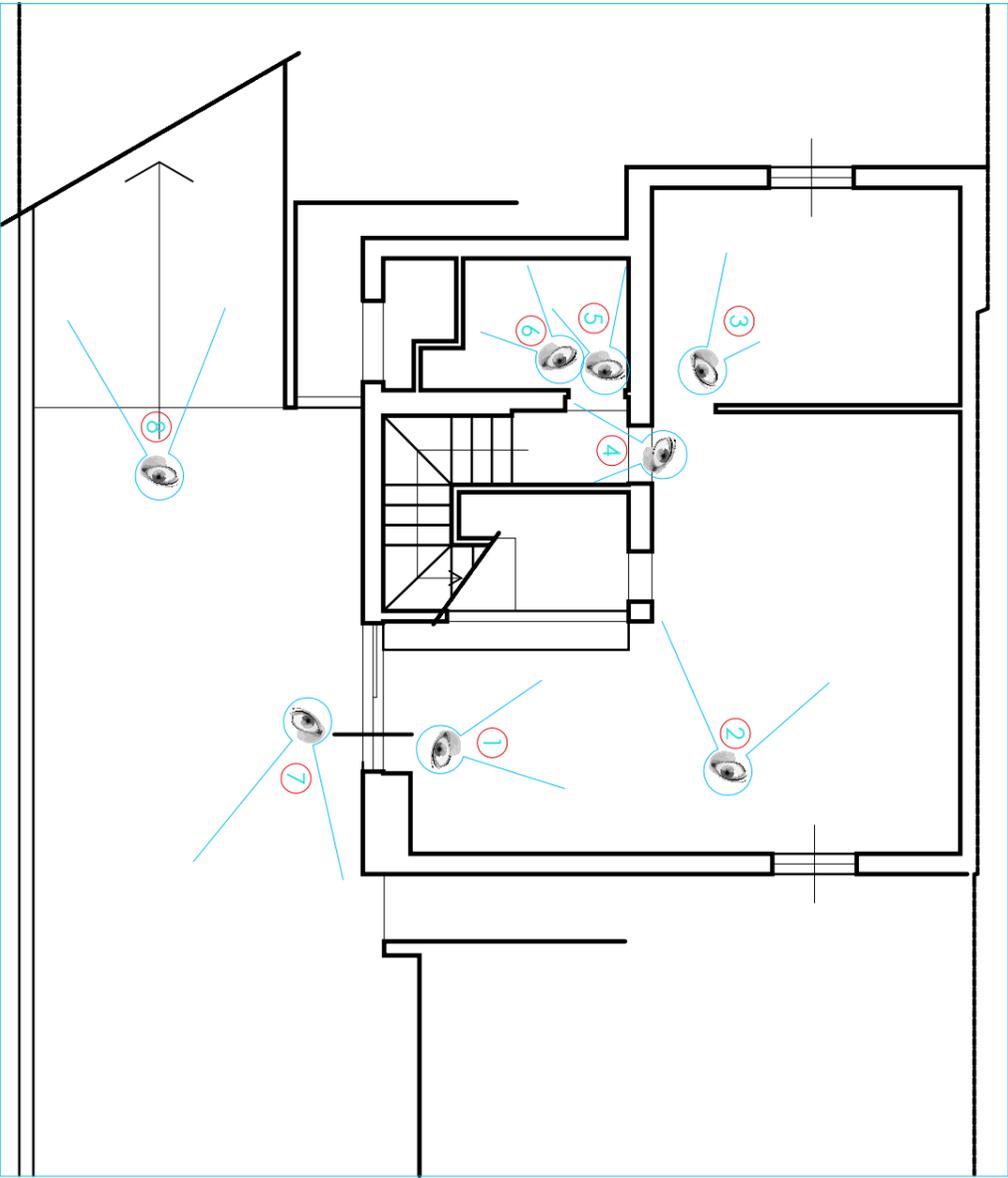
Foto 6



Foto 7



Foto 8



Punti di ripresa

tavola

2

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia del giudizio di divisione RG 1457/2013 Tribunale di Prato - Via A. Ponchielli, 22 e 24 - Comeana (F. 36 Part. 303 Sub 2 e 501 del Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Rilievo dello stato di fatto

Documentazione fotografica: il seminterrato (sub 2), pagg 02.07.15





Foto 1



Foto 2



Foto 3

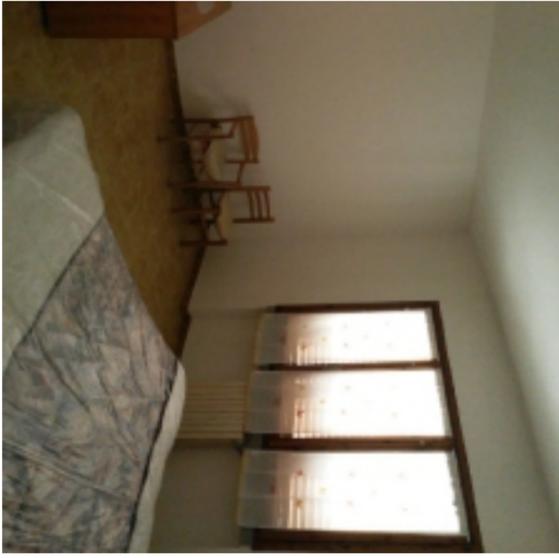


Foto 4



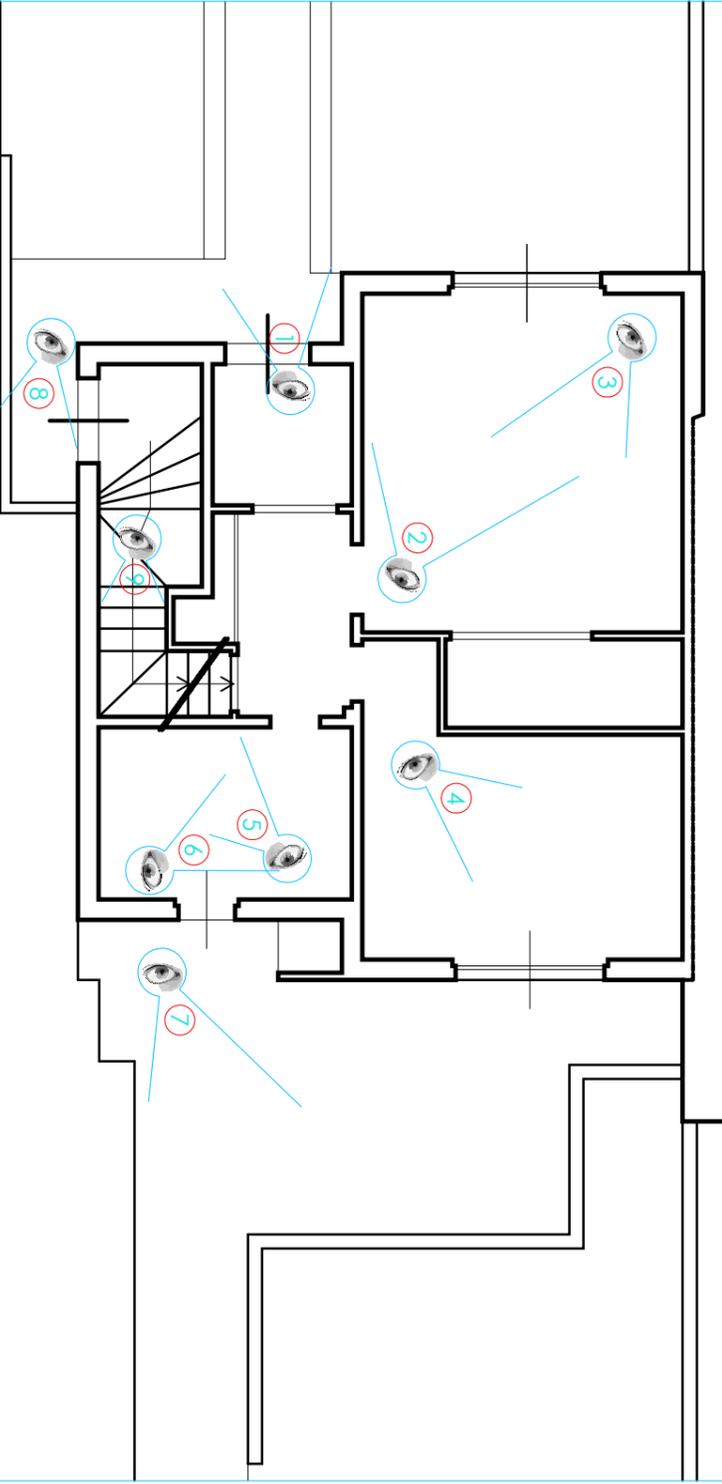
Foto 5



Foto 6



Foto 7



Punti di ripresa



Foto 8

sub 2 - accesso



Foto 9

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia del giudizio di divisione RG 1457/2013 Tribunale di Prato - Via A. Ponchielli, 22 e 24 - Comeana (F. 36 Part. 303 Sub 2 e 501 del Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Rilievo dello stato di fatto

Documentazione fotografica: piano terra (sub 501 e 2) pagg 02.07.15

tavola

3



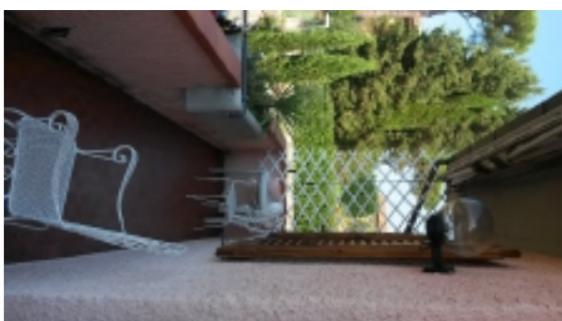


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

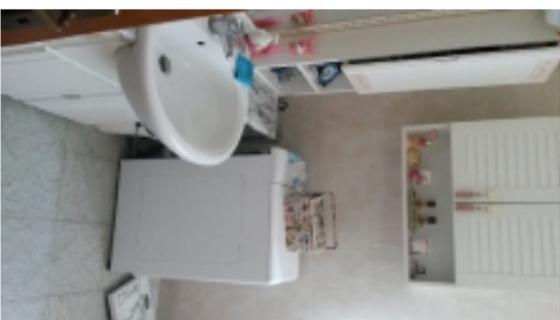


Foto 6



Foto 7

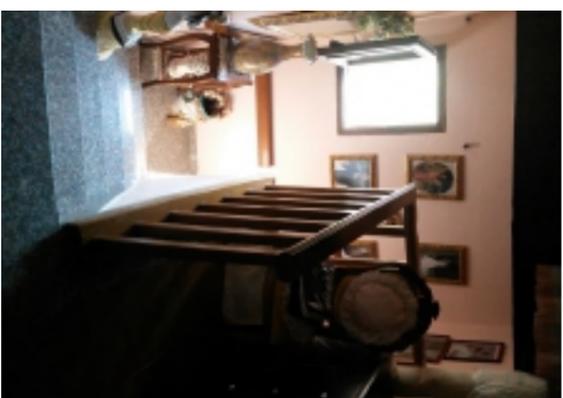
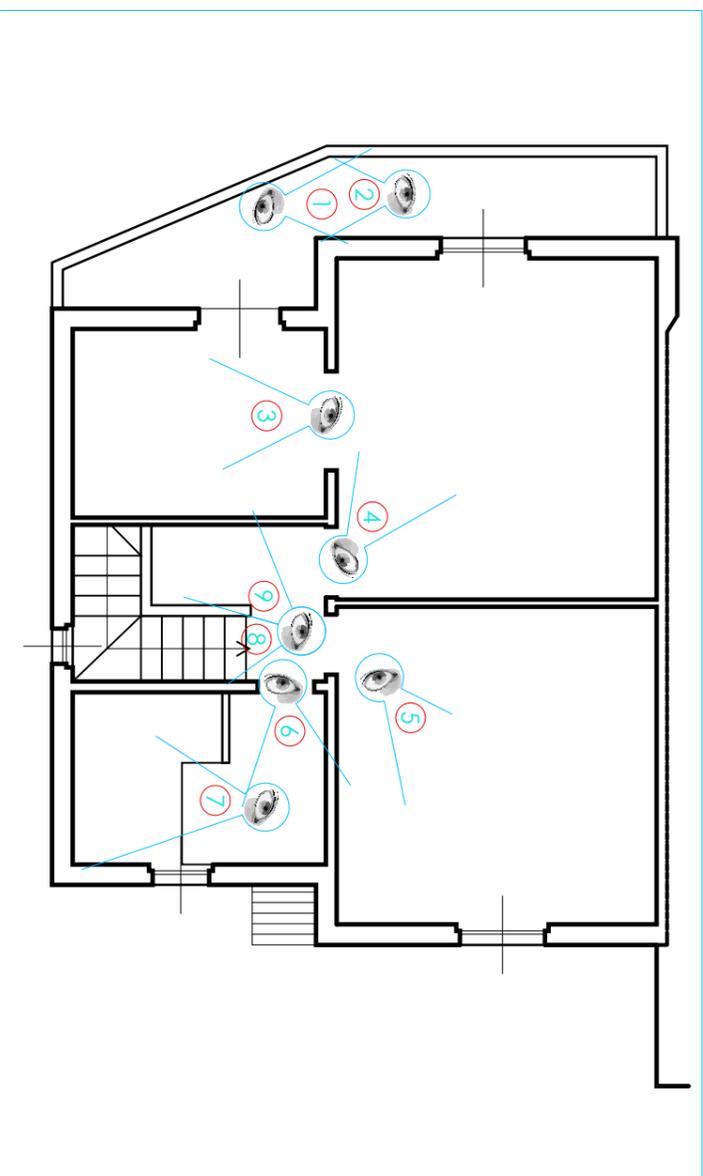


Foto 8



Foto 9



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia del giudizio di divisione RG 1457/2013 Tribunale di Prato - Via A. Ponchielli, 22 e 24 - Comeana (F. 36 Part. 303 Sub 2 e 501 del Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Rilievo dello stato di fatto

Documentazione fotografica: piano primo (sub 2)

tavola

4

agg. 02.07.15

