

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 89/2015 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

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

- Prato 20 dicembre 2016 -

- ultimo aggiornamento 27 gennaio 2017 -

PRIVACY

Relazione: Guida alla consultazione e dichiarazione del perito

Procedimento Tribunale di Prato RGEI n.		89/2015	Parti:	Banca Pop. Vicenza 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	5	
	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	3 e segg.	
	2.0.b	caratteristiche interne ed esterne		X		4.0	4 e segg.	
	2.0.c	superficie calpestabile in mq.		X	mq 83,88 princ. + 70,20 acc.	4.0	5	
	2.0.d	confini e dati catastali attuali		X		4.0	6	
	2.0.e	eventuali pertinenze		X	Non risulta			
Capo 3)	2.0.f	accessori e millesimi di parti comuni		X		4.0	6	
	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 seg.	
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. 42541 del 18.11.1985 n.ord. C85-925-1985, seguita dal rilascio di Concessione Ed. in sanatoria in data 7/6/90	2.0	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	Non 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. 89/2015		Parti: Banca Pop. Vicenza 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	Non risulta	Premessa	1
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	6 e seg.
	11.0.a	quelli che resteranno a carico dell'acquirente				
		1) Le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso)	X	Non risulta		
		2) gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura	X	Non risulta		
		3) gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.)	X	Non risulta		
	11.0.b	quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione	X		5.0.2	7
		1) le iscrizioni	X		5.0.2	7
	2) i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	X		5.0.2	7	
	3) le difformità urbanistico-catastali	X	Descritte	2.1	3	
Capo 12)	12.0	Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo)	X		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: € 130.500,-	6.0 6.4.1	7 e segg. 12
	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: € 96.400,-	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 € 10.000 per assenza garanzia € 24.100	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, 28 gennaio 2017

Il Consulente Tecnico d'ufficio
arch. Rodolfo Tognocchi



TRIBUNALE DI PRATO

- ◆ Esecuzione immobiliare promossa da BANCA POPOLARE DI VICENZA S.P.A., con sede in Vicenza, Via Battaglione Framarin nc 18 (avv. dr.ssa Ester d'Avossa)
- ◆ Registro delle Esecuzioni n. 89/2015
- ◆ Giudice dell'esecuzione: dr.ssa Maria Iannone
- ◆ C.T.U.: arch. dr. Rodolfo Tognocchi
- ◆ Nomina del CTU: 22 giugno 2016
- ◆ Accettazione dell'incarico: 30 giugno 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 22 giugno 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 dell'immobile (estratto di mappa, visura e planimetria dell'unità immobiliare), oltre a reperire copia dell'atto di provenienza ultra-ventennale.

Ho provveduto all'ispezione del materiale documentale inerente la legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile, 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 1 luglio 2016 indirizzate agli esecutati e rimesse per conoscenza via PEC ai legali delle parti creditrici, nel confermare l'avvenuto inizio delle operazioni peritali ho stabilito l'accesso all'unità immobiliare materia del procedimento per il giorno di venerdì 21 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 nuora e cognata delle esecutate 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], che si è dichiarata conduttrice in regime di comodato dell'appartamento ed ivi residente con la famiglia, 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. In particolare gravano interamente sull'unità condominiale materia del procedimento le spese di energia elettrica per l'illuminazione del vano scale.

Preso atto delle dichiarazioni della signora [omissis], ne ho comunque riscontrata la veridicità con ispezioni presso l' Anagrafe comunale e presso l' Agenzia delle Entrate – Registro. In particolare in riferimento all' immobile materia dell' esecuzione ed ai nominativi delle proprietarie non risultano atti registrati di locazione o comodato.

Avendo acquisita piena cognizione degli ulteriori elementi di natura sia tecnica che giuridico-amministrativa che connotano lo stato di fatto e di diritto dell' immobile 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 17/6/2015 notaio dr. Francesco D' Ambrosi, nel modo seguente:

È OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

una unità immobiliare, di piena e esclusiva proprietà delle signore [omissis] (c.f. [omissis]), nata a [omissis] ([omissis]) il 29 dicembre 1934, e [omissis] (c.f. [omissis]), nata a [omissis] [omissis] il 16 febbraio 1963, ciascuna per 500/1000 pro indiviso, e nel complesso dei due per l'intero. Residenti ambedue in [omissis] [omissis], la prima al nc 13 int. 1 della [omissis], la seconda al nc 11 della medesima strada. L'unità è così composta:

- 1. Appartamento** posto al piano primo (2° f.t.), interno 2, dello stabile condominiale con accesso dall' atrio al n.c. 51 della Via Bassa di Prato, costituito da n. 4 vani (inclusa cucina) aventi requisiti di abitabilità, oltre disimpegni, bagno, balcone e terrazza;
- 2. Soffitta** posta al piano sottotetto (3° f.t.) dello stabile, costituita da un unico locale con accesso a sinistra entrando nel disimpegno condominiale a capo scala.

È afferente l' unità indicata 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 51 della Via Bassa.

I beni su scritti sono oggi individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, consistenza ed estimo:

FOGLIO DI MAPPA 58, PARTICELLA 481, SUBALTERNO 2 – Via Bassa n. 51 – piano terra e quarto, Cat. A/3, Classe 5, vani 6, Sup. Cat. tot. mq 115, al netto di aree scoperte mq 106, Rendita € 743,70, giustamente intestata per l'intero alla proprietà prima nominata.

La consistenza differisce da quanto indicato nella Relazione notarile per effetto dell' atto di aggiornamento presentato a motivo di quanto esporrò più oltre.

L' atto di provenienza ultra-ventennale 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 LA SOFFITTA, come peraltro il fabbricato nel suo insieme, sono stati edificati in assenza di titolo edilizio in data anteriore al 1 settembre 1967 (dal documento che segue lo stabile risulta completato al 1966).

Tuttavia esiste certificato di collaudo strutturale redatto dall'ing. Lionello Bessi (Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze n. 995) in data 3 febbraio 1968, depositato in copia presso il Comune di Prato a corredo della successiva Istanza di Sanatoria.

Per sanare la totale difformità edilizia fu presentata Istanza di Sanatoria prot. 42541 del 18.11.1985 n.ord. C85-925-1985. La sanzione prevista è stata versata contestualmente alla presentazione e la pratica è risultata completa dei documenti richiesti.

Di conseguenza l'istanza è stata seguita il 7 giugno 1990 dal rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria, ai medesimi numeri di protocollo e di pratica.

Successivamente l'unità immobiliare fu assoggettata ad intervento di parziale riqualificazione, anche questo non debitamente denunciato. Si desume dalle caratteristiche delle opere che l'intervento si sia verificato nel decennio a cavallo del 2000, interessando in parte anche strutture portanti.

Di conseguenza nel corso del sopralluogo **ho dovuto accertare la difformità dello stato di fatto del compendio rispetto al titolo edilizio di sanatoria**, come la difformità nei rispetti dei dati censuari catastali. Le nuove opere eseguite hanno interessato esclusivamente e la distribuzione interna dell'appartamento e la sistemazione formale e funzionale della terrazza terga. Senza aver eseguito prove tecniche specifiche, eccedenti il quesito posto con l'incarico, ho comunque ispezionato attentamente la struttura senza rilevare segni apparenti di dissesto.

Agli atti del Comune di Prato non risulta sia stata richiesta la certificazione di abitabilità/agibilità, che peraltro oggi non potrebbe essere rilasciata in ragione delle difformità riscontrate.

IL COSTO PER L'OTTENIMENTO DELLA CERTIFICAZIONI DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ, una volta sanate le difformità edilizie in quanto necessario, è **stimabile in circa € 3.000,-** inclusi gli oneri necessari per il collaudo degli impianti.

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 19 5 del Sub-Sistema Insediativo Residenziale "R4 – La città in aggiunta". 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 terziarie fino ad un massimo del 20% 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

È dubbio che le difformità riscontrate possano essere sanate con mero accertamento di conformità. Se infatti il contenuto "astratto" di quanto realizzato senza titolo non è in conflitto con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, lo sono invece le modalità "specifiche" che è possibile richiedano interventi di consolidamento antisismico delle strutture e forse modifiche all'organizzazione distributiva dei disimpegni.

Quanto alle problematiche inerenti le strutture, non possono essere definiti con certezza interventi, se dopo una ricognizione specifica delle membrature strutturali preesistenti e realizzate nel corso dell' ultimo episodio di rinnovo ed una successiva verifica di calcolo secondo le modalità prescritte dalla tecnica e dalla legge.

Quanto all' organizzazione distributiva dell' alloggio, l' ultimo intervento di rinnovo ne ha peggiorato l' accessibilità ai termini della vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche. In particolare il disimpegno notte ha una sezione significativamente inferiore a quella minima prescritta di ml. 1 e non prevede spazi di manovra per una eventuale carrozzina per disabili, sicché l' alloggio ha perso totalmente il preesistente requisito proprio di "visitabilità".

Vero è che la normativa specifica ha rilievo tassativo solo nel caso di "ristrutturazione di interi edifici" (art. 77, comma 1, DPR 380/2001); tuttavia l' orientamento applicativo prevalente tende a disincentivare interventi sotto quest' ottica peggiorativi dello stato preesistente.

Ritengo che in questa sede abbia senso assumere uno scenario "ottimista", nel quale gli interventi di adeguamento edilizio siano tutto sommato molto limitati, con un costo di poco superiore a quello del mero procedimento amministrativo e di consulenza tecnica, gestendo l' incertezza nel contesto più appropriato di cui all' art. 2922 C.C. (punto 6.4.3 più oltre).

Con questa riserva prudenziale, stimo che i costi per la regolarizzazione amministrativa dell' abuso siano: per circa € 3.000 quelli connessi direttamente alla procedura amministrativa ed alle consulenze tecniche necessarie; per circa € 4.000 quelli degli eventuali interventi edilizi di adeguamento. **Il tutto per un complessivo nell' intorno di € 7.000,-.**

3.0 - FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Ovvia l' inesistenza di un mercato specifico per la destinazione di soffitta, **ritengo che il compendio immobiliare debba costituire un unico lotto per la vendita,** così identificato:

Lotto unico: Appartamento di civile abitazione dotato di soffitta, ubicato in fabbricato condominiale nel Comune di Prato (PO), Via Bassa n.c. 51: l' appartamento al piano primo (int. 2); la soffitta al piano terzo sottotetto con accesso a sx entrando nello spazio condominiale a capo scale.

L' appartamento, è composto da 4 vani d'abitazione (incluso locale cucina) oltre disimpegni, bagno, balcone e grande terrazza tergale. L' alloggio si affaccia sul piccolo giardino verso la Via Bassa e, sul retro su giardini o corti di altra proprietà.

4.0 DESCRIZIONE DI DETTAGLIO DELL' UNITÀ CHE COSTITUISCE IL LOTTO

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

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

L' abitazione gode di doppia esposizione, sul fronte stradale a sud-est ed a nord-ovest sul retro, in ambiente a bassa densità edilizia. La disposizione planimetrica garantisce ventilazione trasversale.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e boiler ACS ad accumulo con generatori a metano. Boiler e caldaia sono tuttavia ubicati nella soffitta dell' altra unità immobiliare che compone il fabbricato, in assenza di titolo formale di concessione di servitù.

L'impianto elettrico è di concezione e realizzazione non recente, comunque munito di interruttore differenziale e circuiti luce e calore protetti da interruttori magnetotermici. Anche queste apparecchiature di protezione sono ubicate come i generatori di calore in locale altrui. Presenti impianti segnale tv, citofonico e telefonico.

Lo stato manutentivo complessivo dell' appartamento è definibile come “buono”, senza necessità di particolari interventi di ripristino. Tuttavia gli infissi non corrispondono agli attuali standards di tenuta all' aria e di trasmittanza; la povera qualità termica delle strutture si ritrova poi nella presenza di fenomeni di condensa sulla parete prospiciente il distacco con l' edificio confinante a sud-ovest.

SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELL' ESECUZIONE

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

Elemento	Sup. netta (SU)	Sup. lorda (SEL)	Riduzione %	Superficie comm.le
Vani abitabili	mq 83,88	mq 100,30	0	mq 100,30
Balcone	mq 7,90	mq 7,90	75%	mq 1,98
Terrazza	mq 25,00	mq 31,30	60%	mq 10,63
Soffitta	mq 37,30	mq 23,60	65%	mq 6,01
Totale del lotto		mq 163,10		mq 118,92

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Le analisi relative sono state da me condotte sulla scorta dei rilievi eseguiti in loco all' atto dell' accesso, giusto l' Attestato di Prestazione Energetica depositato presso il Comune di Prato in data 25 gennaio 2017 al n. 15559 del relativo Protocollo Generale e depositato in copia agli atti.

Dalle elaborazioni svolte risulta una qualità energetica dell' abitazione molto povera, rappresentata da un EPgl,nren di 325,6 kWh/mq² che la colloca nella classe energetica G.

CONFINI

Appartamento

Parti condominiali, immobili residenziali alle particelle 482 e 491 del foglio di mappa 58

Soffitta

Parti condominiali, particelle 482 e 491 del foglio di mappa 58

CATASTO

Appartamento, ripostiglio e soffitta

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 58, particella 481, subalterno 2, Cat. A/3, Classe 5, vani 6, Superficie catastale totale mq 115, al netto di aree scoperte mq 106, Rendita € 743,70

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 comodataria 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, 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.

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

Dalla comodataria residente è stata dichiarata l' inesistenza di vincoli locativi, dichiarazione poi riscontrata conforme alle risultanze dell' 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 giudiziale n. 2572 R.P. 16/11/2010** a favore di Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato S.p.A. per € 130.000,- di cui € 118.917,23 in linea capitale;
- **Trascrizione n. 2486 R.P. 29/04/2015** relativa a pignoramento immobiliare notificato in data 14 aprile 2015 per € 132.378,78 a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop.p.A.

Dalla medesima certificazione si richiama:

- Trascrizione n. 5392 R.P. 4/9/2012, a favore della sig.ra [omissis] relativa ad accettazione di eredità con beneficio di inventario;
- Trascrizione n. 4537 R.P. 18/7/2012 a favore della sig.ra [omissis] del legato per usufrutto sulla casa coniugale in [omissis] di Prato in sostituzione della legittima sul patrimonio ereditario del sig. [omissis].

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 della comodataria sig.ra [omissis], nata [omissis] [omissis] il 2 maggio 1967 (c.f. [omissis]).

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 length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion" [Framework, capo 29]. Per brevità rinvio ai capi successivi da 30 a 34 per la precisazione del quadro concettuale della definizione, limitandomi a richiamare che il valore di mercato deve riflettere il suo "*highest and best use*" inteso come l'uso di un bene che massimizza il suo potenziale economico e che è concettualmente possibile, legalmente autorizzabile e finanziariamente fattibile.

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

6.1.2 - PROCEDIMENTO DI STIMA

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

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

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

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

6.2 - DEFINIZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il contesto urbano

Il complesso è ubicato nella porzione orientale del settore urbano Tobbiana - Vergaio - Casale collocato, fatto riferimento al Centro Storico, nel quadrante Sud-Ovest della periferia urbana del capoluogo, a monte dell'autostrada A11 e a sud della strada di principale comunicazione Viale Leonardo da Vinci.

L'edificazione dell'ambito perimetrato dagli assi viari di Via Bassa, Via Vesuvio, Via Traversa Pistoiese, Via Cava è iniziata con connotati di episodicità negli anni '50 del secolo scorso per proseguire fino al termine degli anni '90, caratterizzata da una prevalenza di edifici residenziali, sui margini con presenza di contenuti insediamenti produttivi. In anni recenti è iniziato un processo di rinnovo urbano centrato sul riempimento con nuovo edificato residenziale dei vuoti urbani residui e sulla parziale sostituzione di residenza al tessuto edilizio più obsoleto a carattere produttivo. Il processo di sostituzione è peraltro ora cessato per effetto della sopravvenuta crisi edilizia.

La posizione marginale ai principali flussi di traffico e la densità ridotta non hanno consentito la formazione di una significativa armatura di servizi privati e pubblici.

L'area gode di una ragionevole accessibilità alle principali vie di comunicazione e adeguati servizi pubblici di trasporto di livello urbano. Il tessuto edilizio del contorno ha caratteri prevalentemente economici con una occupazione di suolo intensiva, più elevata negli episodi fra il 1950 e il 1980, più contenuta negli anni successivi.

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 3 piani fuori terra, ha dimensioni contenute ed è stato realizzato con struttura mista in laterizio portante, calcestruzzo armato, e solai in laterizio armato. La facciata è rivestita con intonaco civile ed è priva di particolari connotati decorativi. Il portone d'ingresso, coperto dall'aggetto di un terrazzo, è in legno ma di modesta fattura. L'atrio d'ingresso condominiale è pavimentato con marmettoni, ben mantenuti, le scale ed i pianerottoli in marmo "Trani", il rampante in marmo verde. Le rampe sono corredate di ringhiera e passamano metallici di disegno elementare. Più sommaria la finitura delle rampe di accesso al sottotetto.

Non esiste impianto di ascensore.

I serramenti di tutti gli alloggi sono del tipo a telo avvolgibile in pvc sul fronte, a persiana sul retro.

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

Conformazione interna ed esterna dell'edificio e qualità delle finiture possono ritenersi decorative seppur di livello modesto.

Il fabbricato nel suo insieme presenta buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto 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, 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 soffitta è qualificabile come unità residenziale di

dimensioni ordinarie, appartenente alla tipologia ad appartamenti di classe media, ubicata in zona periferica, servita per l'essenziale e connotata da una modesta qualità dell'edificato. 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 E1, Microzona 6.

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 Tobbiana - Vergaio - Casale risente oltre che dell'attuale sfavorevole situazione congiunturale, anche della qualità non pregiata del tessuto edilizio ed urbano, dalla contenuta accessibilità e della ridotta armatura di servizi.

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

A partire dal 2008 la drastica riduzione della domanda e la correlata maggiore competitività dell'offerta nelle zone più apprezzate del territorio comunale hanno determinato una particolare sofferenza del mercato locale, attenuatasi nell'ultimo anno ma con connotati ancora lievemente deflazionistici. Questo trend non appare destinato a mutare in un orizzonte temporale inferiore al biennio.

6.4 - VALUTAZIONE 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 immobiliare materia dell'esecuzione (Immobile obiettivo) risulta in una superficie convenzionale commerciale di mq 118,92.

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

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

La connessa reperibilità sia di planimetrie catastali, inevitabilmente coerenti con lo stato di fatto, sia 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 Galdo 15/2/2016 Rep. 113382 Nota di Trascrizione 945/2016;

B - Notaio Donnini 13/06/2016 Rep. 34161 Nota di Trascrizione 3852/2016

C - Notaio Galdo 22/12/2015 Rep. 113191 Nota di Trascrizione 7999/2015;

D - Notaio Lops 26/07/2016 Rep. 358101 Nota di Trascrizione 5131/2016;

E - Notaio Lops 11/02/2016 Rep. 357325 Nota di Trascrizione 776/2016;

F - Notaio Mattera 10/12/2015 Rep. 80875 Nota di Trascrizione 7583/2015.

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

La compravendita indicata con le lettere da D a F hanno svolto una funzione di supporto all' analisi, pur non potendo essere direttamente utilizzata per appartenere gli immobili di cui è stata trasferita la proprietà a segmenti di mercato diversi per classe dimensionale e qualità funzionali ed ubi-cative.

Le informazioni desunte dai contratti e le altre attinenti la tendenziale variazione dei prezzi, sono state riportate nella tabella di calcolo “**Stima di immobile posto in Via Bassa, 51 int. 2 – 59100 Prato**”, i cui algoritmi sono come detto un' applicazione della tecnica MCA e Sistema di stima, sotto l'assunzione che i rapporti di mercato siano noti e rinviando ad una conclusiva ponderazione discrezionale la risoluzione di eventuali imprecisioni derivanti da caratteristiche non stimate.

A tener conto delle diverse condizioni manutentive e di quelle speciali dell' unità residenziale obiettivo nei rispetti di un edificio nuovo in classe energetica C, ho stimato in 450 €/mq il costo di riconduzione dello stato di “scadente” ad una conduzione manutentiva “ottima”¹. Di conseguenza sono stimati in 305 €/mq il passaggio da “scadente” a “ordinario”, in 170 il passaggio da "ordinario" a "buono" e in 80 €/mq da “buono”² 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 odierna classe C rispetto ad una edilizia tradizionale in classe G.

¹ 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”

² 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

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, assunta tuttavia la regolarità urbanistica ed edilizia dello stabile:*

- ❑ **Appartamento e accessori individuati dal subalterno 2 della particella 481 al foglio di mappa 58 del Comune di Prato, € 130.500,00.**

Il valore complessivo indicato, se rapportato alla consistenza, corrisponde ad un prezzo di € 1.097,00 per mq di superficie lorda commerciale. Tale valore unitario è inferiore ai valori indicati per il primo semestre 2016 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per abitazioni economiche, ma è tuttavia fortemente convergente (indice di divergenza pari al 6,59%) con i prezzi di mercato correnti quali risultano dalle transazioni prese in esame ed è probabilmente correlato alle consistenze inconsuete per il tipo.

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 € 7.000,- riferibili alla sanatoria delle difformità edilizie riscontrate, al capo 2.1 in ulteriori € 3.000,- per il conseguimento dell'agibilità amministrativa degli immobili, per un complessivo quindi di € 10.000,-.

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 € (130.500 - 10.000) = € 120.500,00.

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%**)³.

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

1. della sommaria e vetusta esecuzione degli impianti, privi di dichiarazione di conformità degli installatori;
2. dell' impropria ubicazione su proprietà altrui ed in assenza di titolo formale dei generatori di energia e degli apparati di protezione delle linee elettriche;
3. dalla possibilità, per lo stesso motivo, che gli interventi di adeguamento necessari risultino difficili e costosi;
4. della mancanza di certezze circa entità materiale e perciò onerosità dei necessari interventi di adeguamento antisismico.

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

- **Appartamento e accessori individuati dal subalterno 2 della particella 481 al foglio di mappa 58 del Comune di Prato: Euro 96.400,00**⁴;

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, 27 gennaio 2017

Il Consulente tecnico d'ufficio

Arch. Rodolfo Tognocchi



³ 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

⁴ Da € (130.500 - 10.000 - (130.500 - 10.000)*0,20)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 89/2015 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Allegati

- Prato 20 dicembre 2016 -

- ultimo aggiornamento 27 gennaio 2017 -

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 precedente 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 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, 22 giugno 2016

il giudice dell'esecuzione
dott.ssa Maria Iannone



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 89/2015 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Tabella di indagine e di stima

- Prato 20 dicembre 2016 -

- ultimo aggiornamento 27 gennaio 2017 -

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)		VIA BASSA, 51 INT. 2 59100 PRATO		CATASTO	F	PART.	SUB		
					58	481	2		
foglio di calcolo concesso in uso dall'autore: arch. Rodolfo Tognocchi - Prato - tel. 329 596 7565									
ZONA, CARATTERI, CONSISTENZA, DOTAZIONI, STATO E PREZZI DEGLI IMMOBILI COMPARABILI E DELL' IMMOBILE OBIETTIVO									
Immobili comparabili		A		B		C		Immobile obiettivo	
Prezzo		€ 103.000,00		€ 162.000,00		€ 90.000,00			
Sconto stimato in sede di vendita 0,00%		€ -		€ -		€ -			
Prezzo applicato alla stima		€ 103.000,00		€ 162.000,00		€ 90.000,00			
Data di formazione del prezzo		15-02-2016		13-06-2016		22-12-2015		data della stima	
mesi antecedenti		10		6		11		20-12-2016	
Zona		Periferica		Periferica		Periferica		Periferica	
Tipologia		Appartamento		Appartamento		Appartamento		Appartamento	
Classe (1 Economica, 2 Media, 3 Alta)		2		2		1		1	
Livello di piano f.t.		1		1		1		2	
Ascensore (1 per immobili fino a due piani f.t. o con ascensore, 0 altrimenti)		1		1		1		1	
Servizi igienici anni interi di esercizio (stima)		1 35		2 10		1 25		1 20	
Impianto di climatizzazione (1 se presente, 0 se assente) anni interi di esercizio (stima)		1 18		1 10		0		1 20	
Impianto elettrico (1 se presente, 0 se assente) anni interi di esercizio (stima)		1 35		1 10		1 25		1 20	
Stato manutentivo (1 per scadente, 2 per ordinario, 3 per buono, 4 per ottimo)		1		3		1		2	
		Rapporto mercantile		Superficie		Superficie		Superficie	
				Reale L. Comm.le		Reale L. Comm.le		Reale L. Comm.le	
Sup. principale		1,00		107,25 107,25		89,50 89,50		70,65 70,65	
Soppalchi e mansarde abitabili		0,75		-		21,60 16,20		-	
Verande		0,60		18,00 10,80		-		-	
Autorimessa		0,50		-		-		-	
Stallo di parcheggio		0,30		-		-		-	
Balcone (*)		0,25		-		6,50 1,63		-	
Terrazza attico (**)		0,40		-		22,20 8,88		-	
Soffitta/cantina(***)		0,35		23,30 5,98		10,20 3,57		-	
Resede ext. privato		0,10		77,40 7,74		-		107,00 10,70	
Superficie Comm.le Vendibile Totale				131,77		119,78		81,35	
Sup. comm.le €/mq		€ 781,67		€ 1.352,48		€ 1.106,34			
Prezzo minimo (a)		€ 781,67							
Prezzo massimo (b)				€ 1.352,48					
Rapporto (a)/(b)		0,5780							
Prezzo medio ('c)		€ 1.080,10							
Prezzo marginale (a)*('c)/(b)		€ 624,30		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 BASSA, 51 INT. 2 59100 PRATO		CATASTO	F	PART.	SUB
				58	481	2

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

DATI CORRETTIVI DELLA STIMA IN RAGIONE DI TEMPO, DOTAZIONI E STATO DEGLI IMMOBILI

Saggio medio storico annuale di variazione dei prezzi	-0,52%	per il segmento di mercato (elaborazione su dati OMI)		Saggio medio mensile di variazione dei prezzi	-0,04%
Immobile	A		B		C
Prezzo storico	€ 103.000,00	€ 162.000,00	€ 90.000,00		
Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese mesi antecedenti	-€ 41,00	-€ 65,00	-€ 36,00		
	10	6	11		
Variazione totale del prezzo alla data di stima	-€ 410,00	-€ 390,00	-€ 396,00		
Costo di costruzione di impianto di servizio igienico	€ 6.000,00	Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%	€ 300,00
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e in ragione di numerosità e anzianità dei servizi	€ -	-€ 6.000,00	€ -		
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	-€ 1.000,00	-€ 5.000,00	€ -		
Costo di costruzione di impianto elettrico (residenza)	€ 4.500,00	Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%	€ 225,00
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto elettrico	€ -	-€ 2.250,00	€ -		
Costo manutentivo da scadente a ottimo, per mq	€ 450,00	Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL			€ 305,00
Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq	€ 170,00	Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL			€ 80,00

CONCLUSIONI DELLA STIMA

Obiettivo ragguagliato a	A		B		C	
Valore non corretto		€ 103.000,00		€ 162.000,00		€ 90.000,00
	Delta		Delta		Delta	
Variazione su data stima	10	-€ 410,00	6	-€ 390,00	11	-€ 396,00
Sup. principale	- 6,95	-€ 4.338,87	10,80	€ 6.742,42	29,65	€ 18.510,43
Soppalchi e mansarde abitabili	-	€ -	- 16,20	-€ 10.113,62	-	€ -
Verande	- 10,80	-€ 6.742,42	-	€ -	-	€ -
Autorimessa	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Stallo di parcheggio	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Balcone	1,98	€ 1.236,11	0,35	€ 218,50	1,98	€ 1.236,11
Terrazza attico	10,63	€ 6.636,29	1,75	€ 1.092,52	10,63	€ 6.636,29
Soffitta/cantina	0,03	€ 18,73	2,44	€ 1.523,29	6,01	€ 3.752,03
Resede ext. privato	- 7,74	-€ 4.832,06	-	€ -	- 10,70	-€ 6.679,99
Servizi igienici	0	€ -	-1	-€ 6.000,00	0	€ -
Climatizzazione	0	-€ 1.000,00	0	-€ 5.000,00	1	€ -
Impianto elettrico	0	€ -	0	-€ 2.250,00	0	€ -
Stato manutentivo		€ 32.711,25		-€ 15.215,00		€ 21.548,25
Ascensore	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Valore ragguagliato		€ 126.279,02		€ 132.608,10		€ 134.607,12
Divergenza % assoluta	6,59%					
Pesi ponderali		35,00%		45,00%		20,00%
Valore di stima (media ponderata) dell' Immobile Obiettivo				€		130.500,00

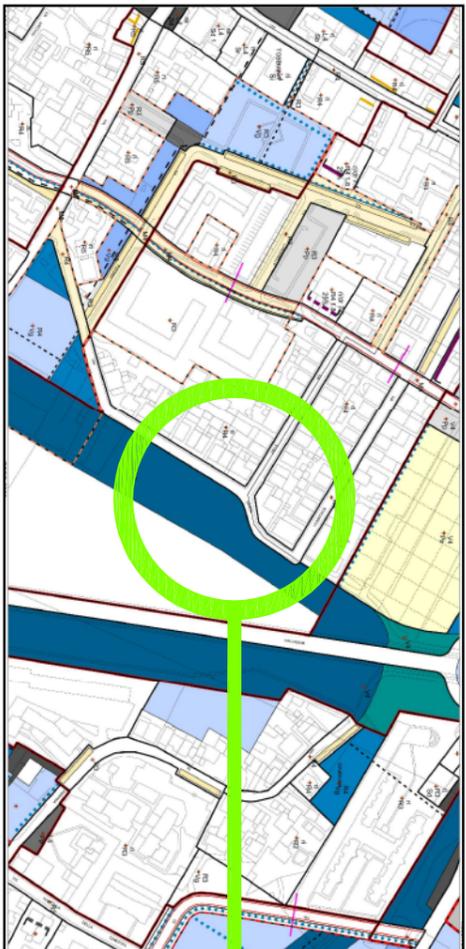
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 89/2015 R.G.E.I.

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

- Prato 20 dicembre 2016 -

- ultimo aggiornamento 27 gennaio 2017

Vista zenitale - Google earth 2015



Estratto R.U. Comune di Prato scala 1.1000



Vista aerea dell'intorno - Google earth 2015

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 89/2015 Tribunale di Prato
in Via Bassa n°51, NCEU Foglio 58, Particella 481, Sub. 2

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

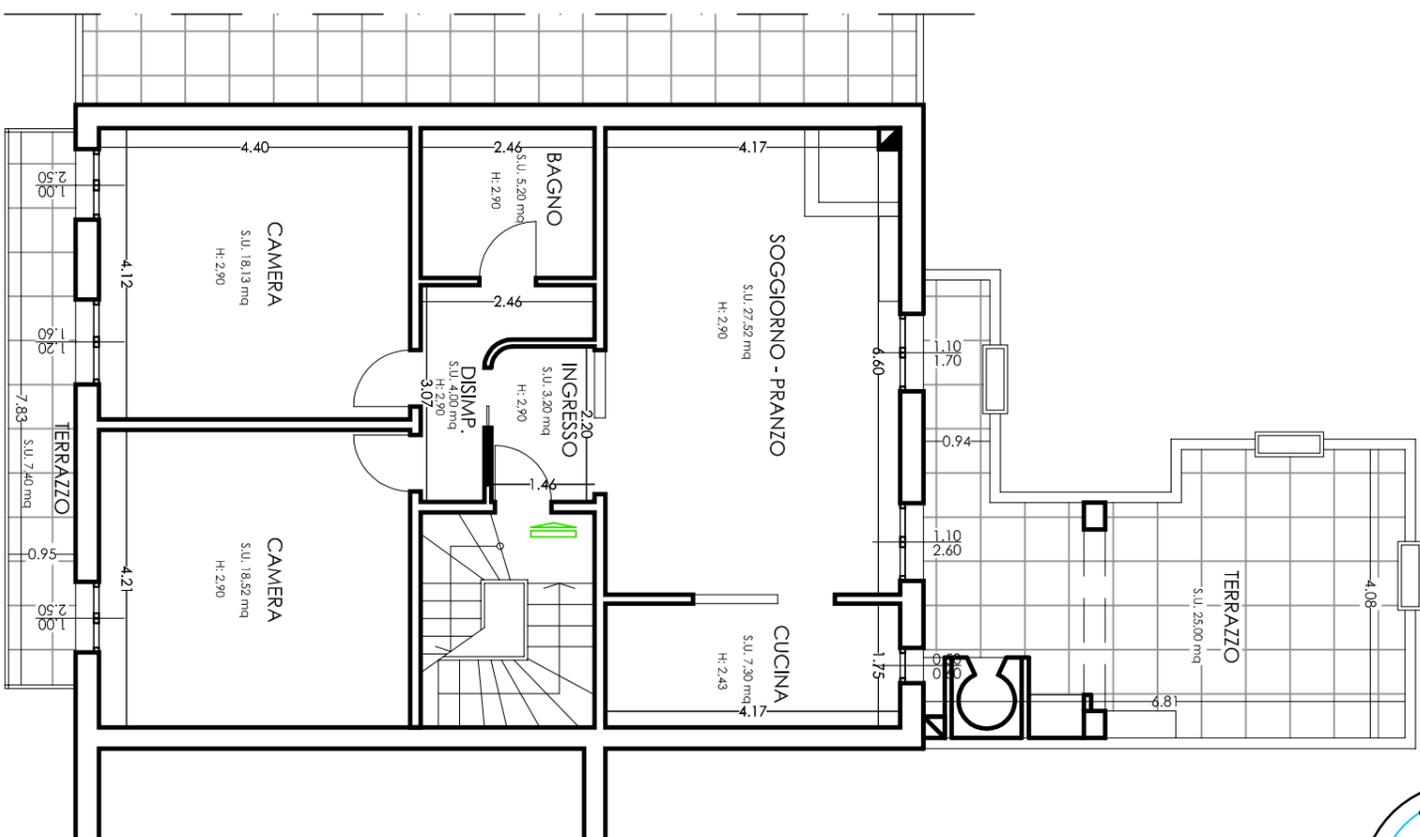
Ubicazione topografica del complesso e riferimenti urbanistici

tavola

1

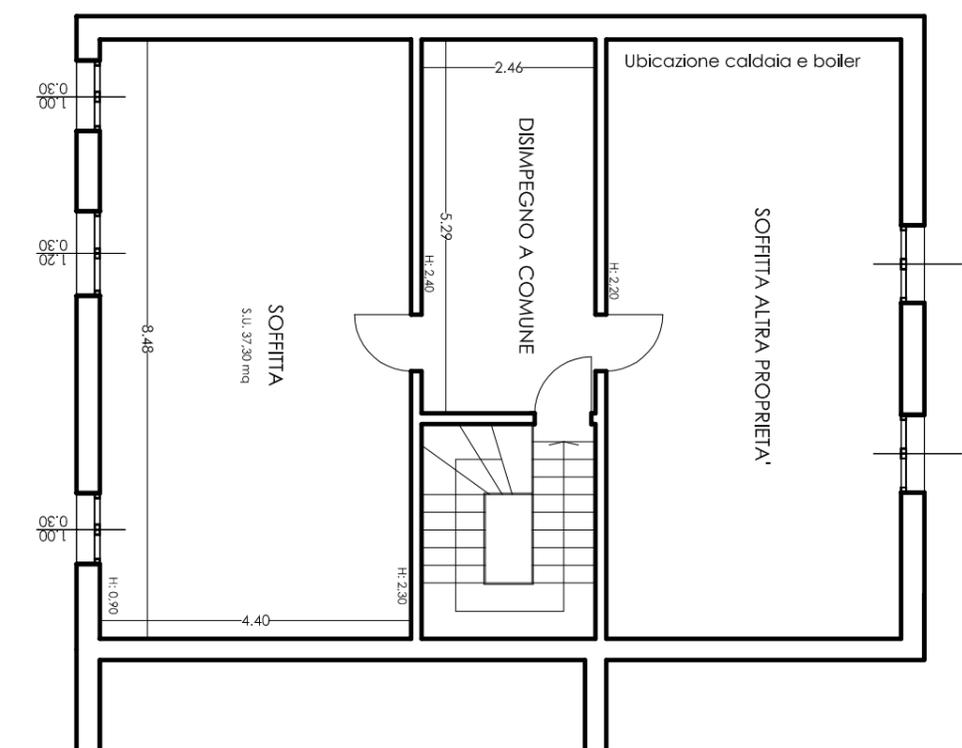
agg. 21/07/2016

PIANO PRIMO



VIA BASSA

PIANO SECONDO



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 89/2015 Tribunale di Prato
in Via Bassa n°51, NCEU Foglio 58, Particella 481, Sub. 2

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

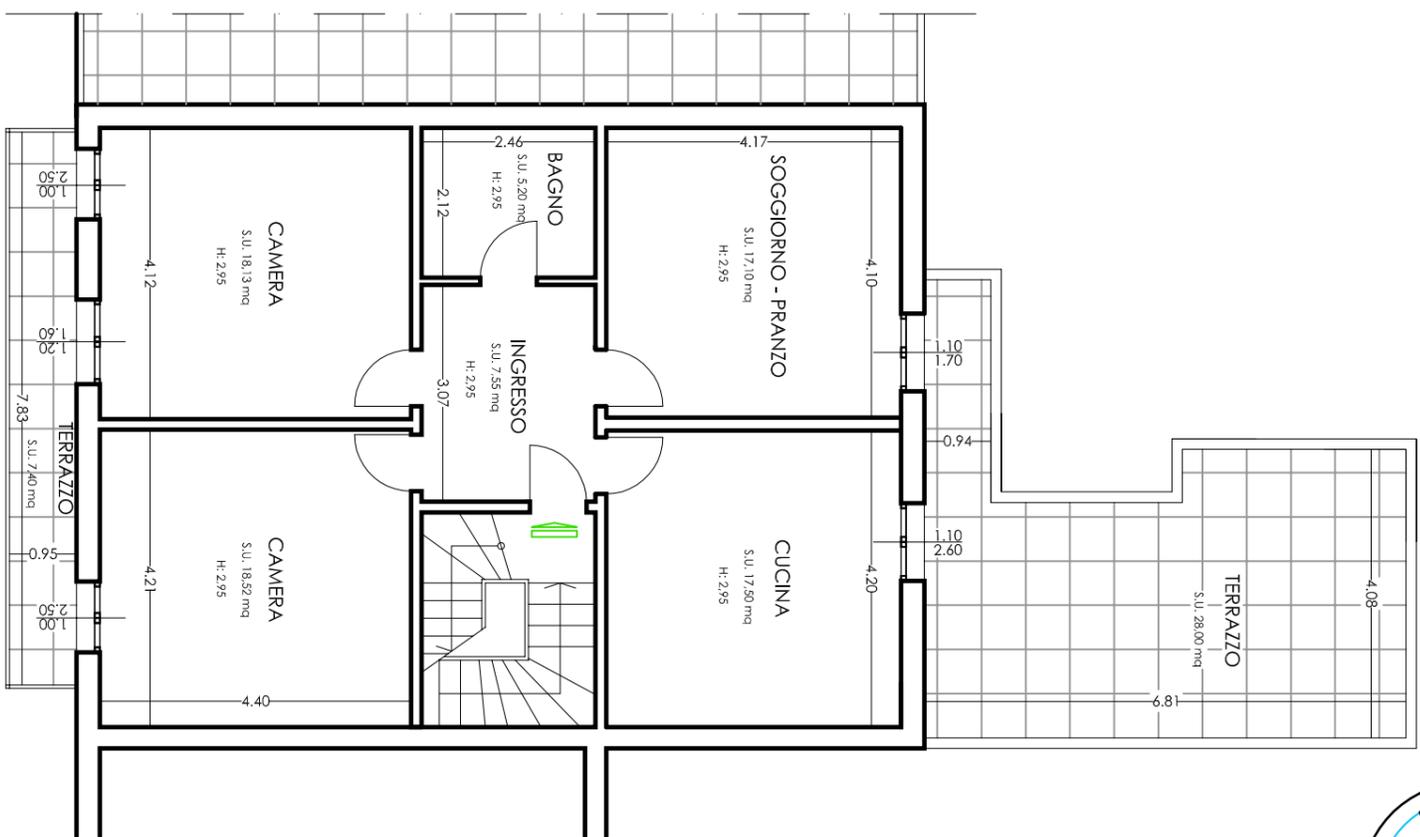
Unità Imm.le F.58, Part.481 - SUB. 2 - Rilievo - scala 1:100

tavola

2

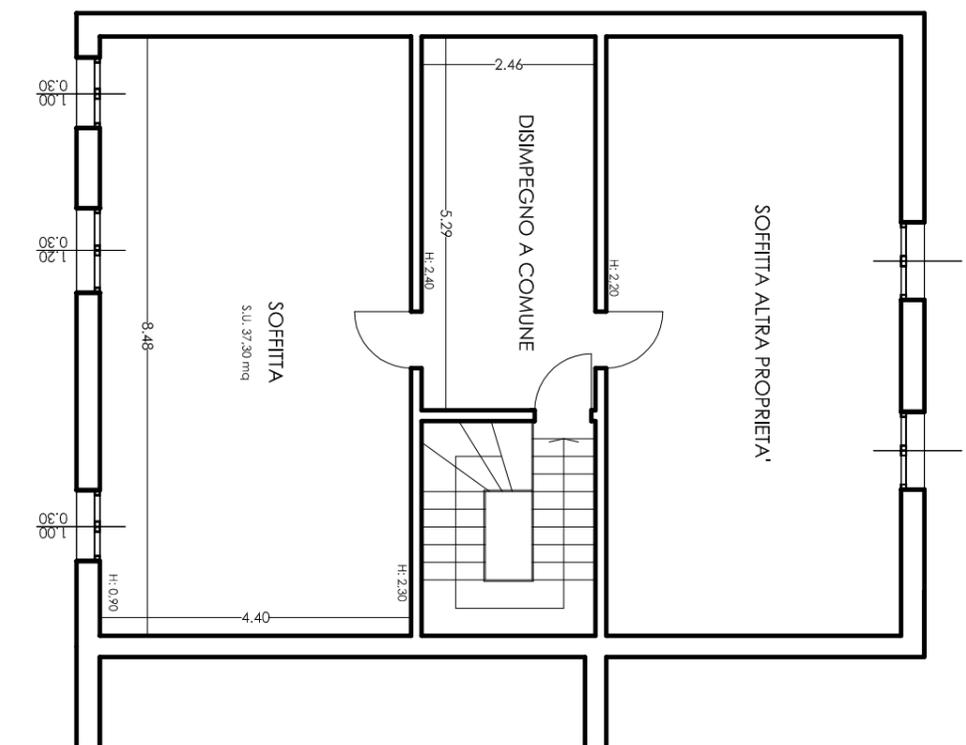
agg. 21/07/2016

PIANO PRIMO



VIA BASSA

PIANO SECONDO



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 89/2015 Tribunale di Prato
in Via Bassa n°51, NCEU Foglio 58, Particella 481, Sub. 2

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Unità Imm.le F.58, Part.481-SUB. 2-Ultimo stato legittimo -scala 1:100

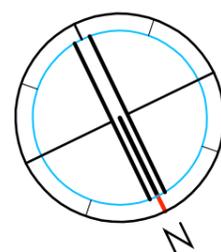
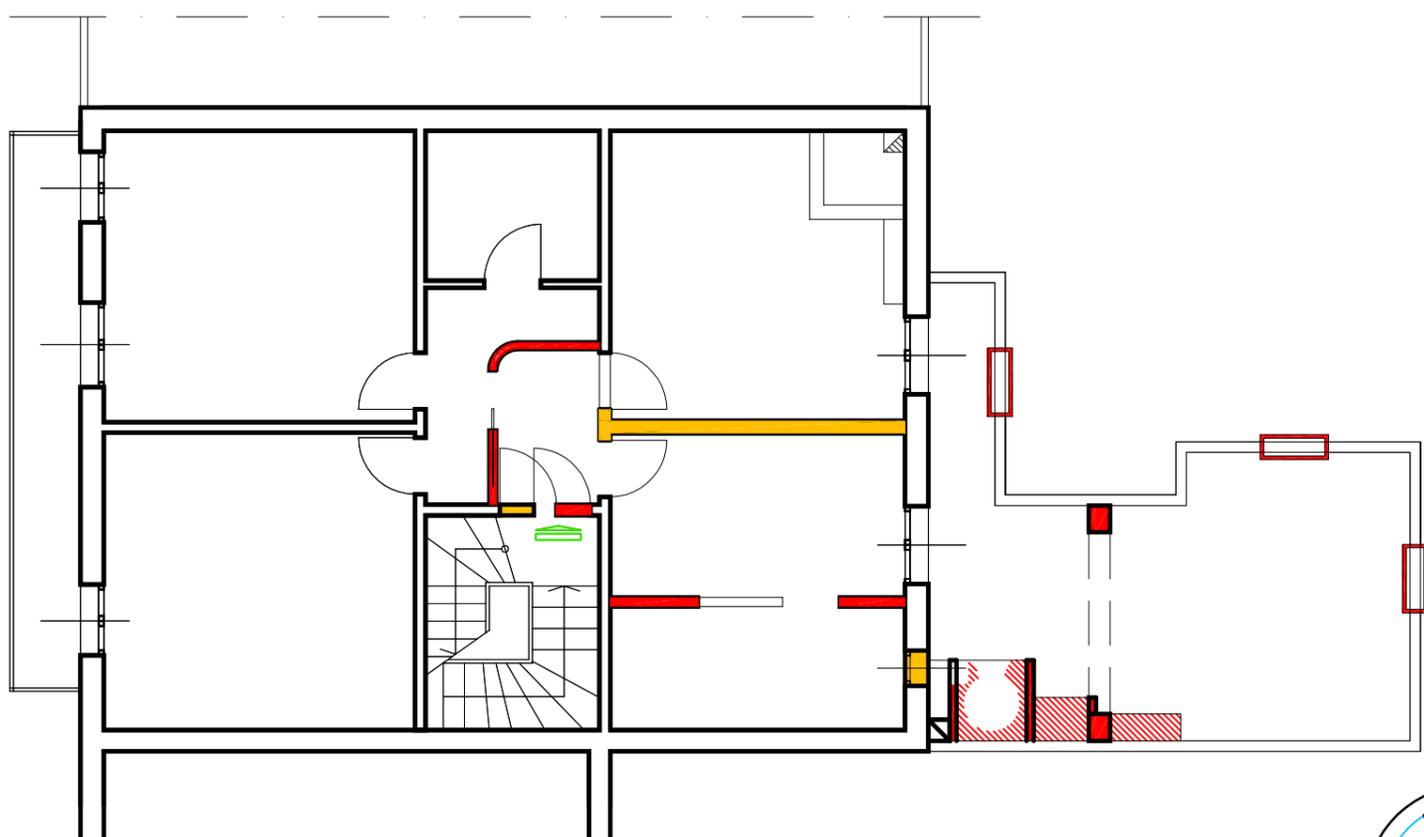
tavola

3

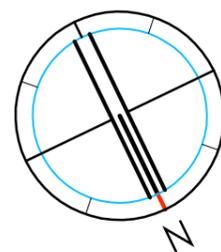
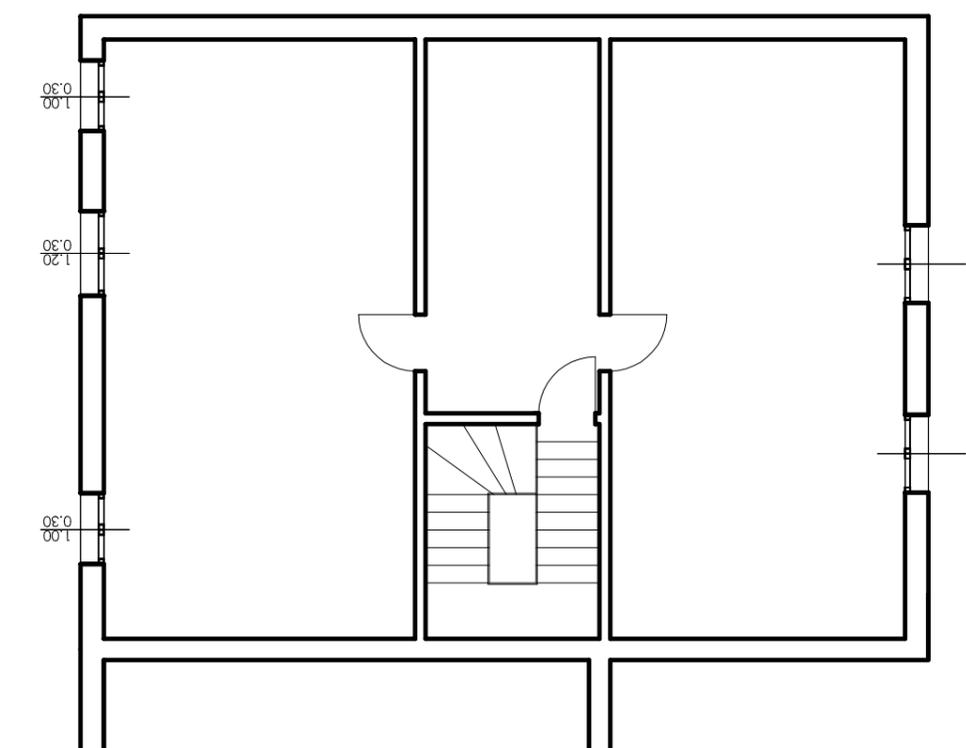
agg. 21/07/2016

PIANO PRIMO

VIA BASSA



PIANO SECONDO



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 89/2015 Tribunale di Prato
in Via Bassa n°51, NCEU Foglio 58, Particella 481, Sub. 2

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Unità Imm.le F.58, Part.481-SUB. 2 Difformità Edilizie - scala 1:100

tavola

4

agg. 21/07/2016



FOTO.3

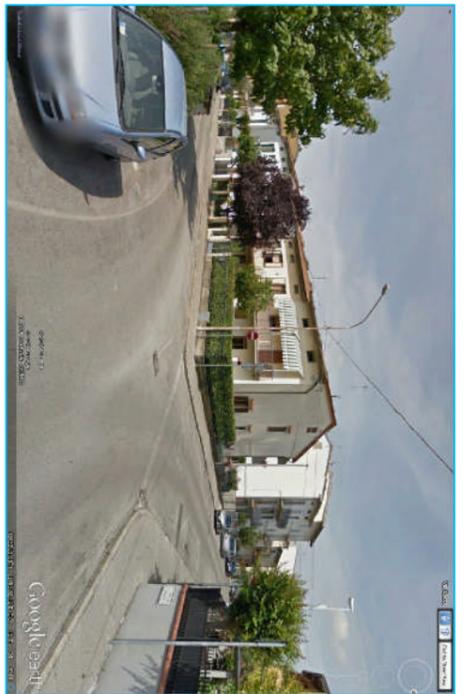


FOTO.1



FOTO.4

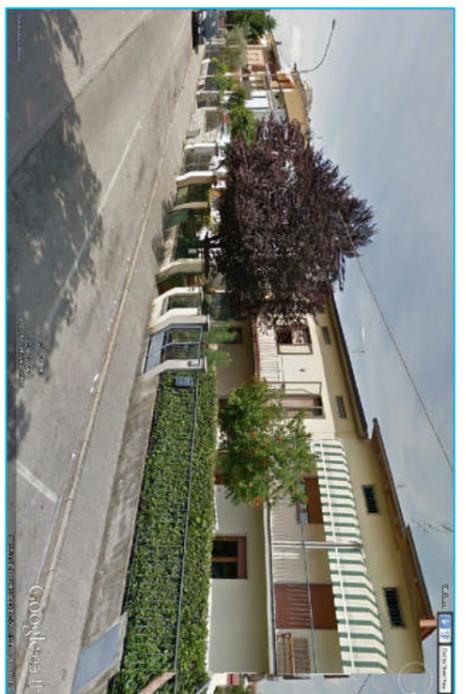


FOTO.2



FOTO.5



FOTO.6



FOTO.7

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 89/2015 Tribunale di Prato
in Via Bassa n°51, NCEU Foglio 58, Particella 481, Sub. 2

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

allegato fotografico - ESTERNI

Foto Tavola

1

agg. 21/07/2016

PIANO PRIMO

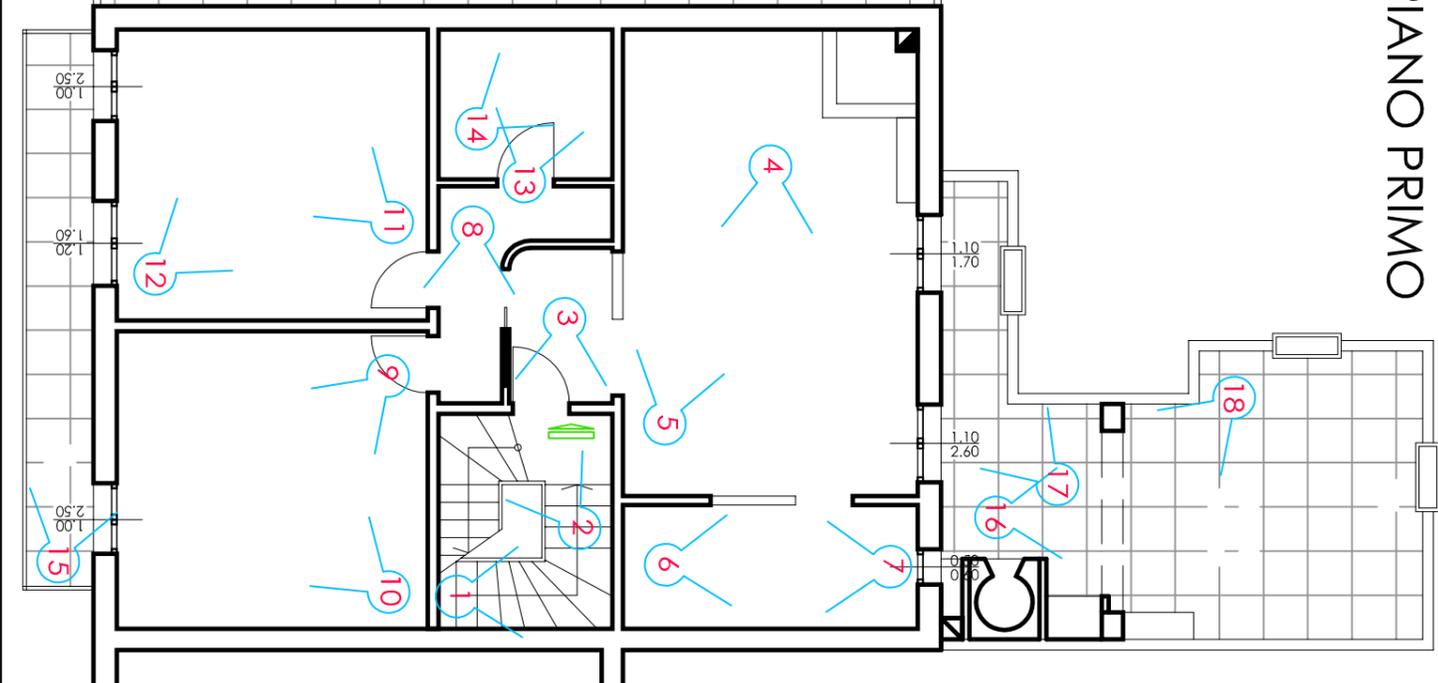


FOTO.1



FOTO.6



FOTO.2



FOTO.7



FOTO.3



FOTO.8



FOTO.9



FOTO.10



FOTO.11



FOTO.12



FOTO.13



FOTO.14



FOTO.15



FOTO.16



FOTO.17



FOTO.18

PIANO SECONDO

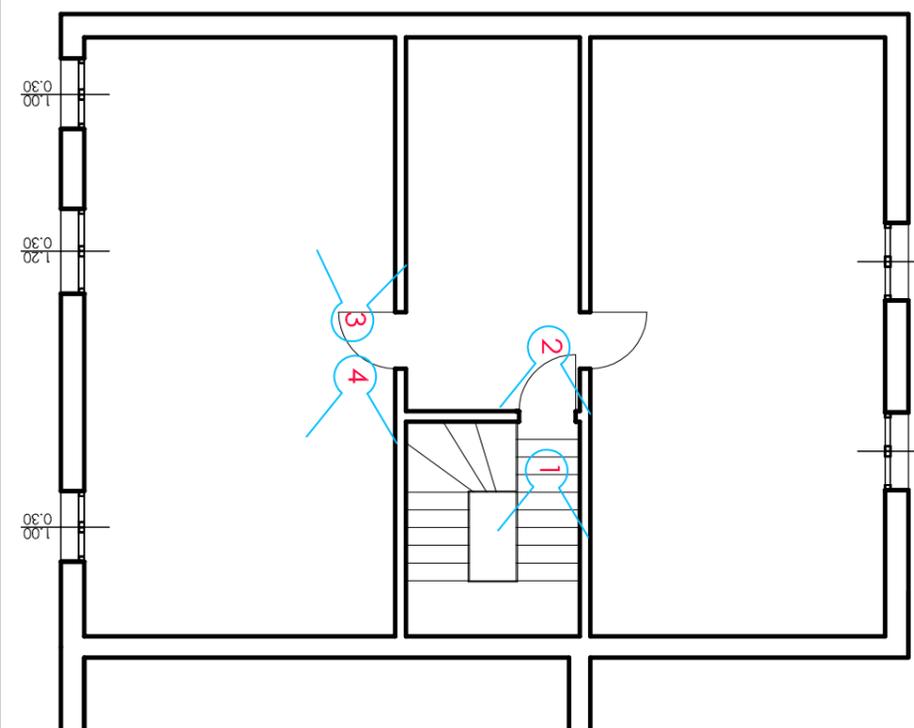


FOTO.4



FOTO.5



FOTO.1



FOTO.2



FOTO.3



FOTO.4

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 89/2015 Tribunale di Prato in Via Bassa n°51, NCEU Foglio 58, Particella 481, Sub. 2

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Documentazione Fotografica - F.58, Part. 481, Sub.2

Foto Tavola

2

agg. 21/07/2016