

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 372/2014 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

“Estensione di perizia alla stima degli effetti economici dello dell' ipotizzato scorporo della particella 596 al foglio 3 del NCT del Comune di Carmignano e dei conseguenti valori del compendio assoggettato a vendita coattiva”

- Prato 15 ottobre 2018 -

- ultima revisione 31 ottobre 2018 -

TRIBUNALE DI PRATO

- ◆ Esecuzione immobiliare promossa da: UNICREDIT S.p.A., con sede in Roma, Via Alessandro Specchi, 16 (avv. dr. Stefano Cacchiarelli); BANCA AREA PRATESE CREDITO COOPERATIVO S.C., con sede in Carmignano, Via Pucci e Verdini, 16 (avv. dr. Gabriele Pica Alfieri); intervenuta PLATANY IMMOBILIARE S.R.L., con sede in Poggio a Caiano, Via A. Moro, 39 (avv. dr. Nunzio Gentileschi)
- ◆ Registro delle Esecuzioni Immobiliari n. 372/2014
- ◆ Giudice: dr.ssa Maria Iannone
- ◆ C.T.U.: arch. dr. Rodolfo Tognocchi
- ◆ Nomina del CTU: 18 aprile 2016
- ◆ Accettazione: 2 maggio 2016

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. INCARICATO

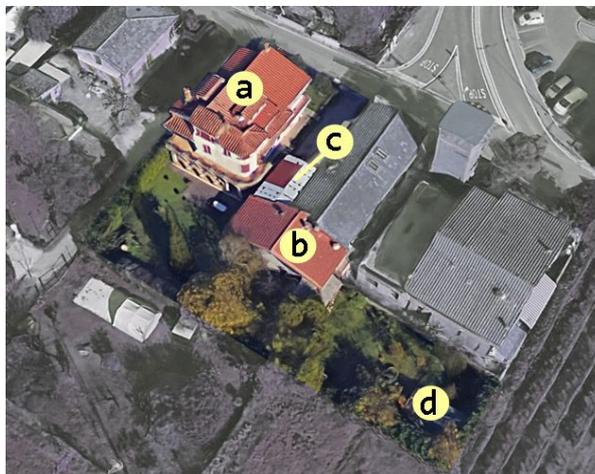
Con proprio provvedimento del 21 settembre 2018 il sig. Giudice delle Esecuzioni dr.ssa Stefania Bruno, accogliendo istanza in tal senso dei creditori procedenti, disponeva integrazione alle indagini ed alle conclusioni della CTU diretta ad accertare *“la possibilità di escludere dalla vendita il terreno – individuato nella relazione peritale quale lotto 4¹ – e soprattutto in merito all’impatto economico di tale esclusione sul valore complessivo del compendio pignorato”*. Assegnava termine di 30 giorni per il deposito delle conclusioni delle indagini, decorrente il 21 ottobre 2018, su istanza del CTU poi prorogato al 31 ottobre successivo

Io sottoscritto CTU nominato, 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 G. Paolini n. 6/7, svolte le ulteriori necessarie indagini ed elaborazioni rimetto all’attenzione del Magistrato le conclusioni di cui al seguito.

1.0 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENI MATERIA DELL’ IPOTIZZATO SCORPORO

La porzione di terreno in discussione è posta in località Seano, Comune di Carmignano, in seconda schiera lungo la Via Pistoiese, ed è individuata catastalmente nel modo seguente: Catasto Terreni del Comune di Carmignano, foglio di mappa 3 particella 596, Seminativo arborato, Cl.2, superficie mq 265, R.D. Euro 1,23, R.A. Euro 0,75.

Per una più agevole identificazione della situazione topologica del terreno, ripresento qui una



¹ rectius: “particella 596 al Foglio 3 del Catasto Terreni del Comune di Carmignano”

vista zenitale dei luoghi, già contenuta nella Relazione conclusiva della CTU datata 3 ottobre 2016 e nella quale il suolo è denotato con la lettera “d”, integrandola di seguito con un estratto del foglio di mappa catastale pertinente.



In esso la particella in questione è identificata con campitura rossa, mentre la parte rimanente del compendio è identificata con campitura celeste (in giallo beni di proprietà diversa da quella dell'esecutato).

In sostanza lo scorporo della particella 596 ridefinirebbe il lotto destinato a vendita coattiva nel modo seguente:

- a. **Abitazione** civile ("Villetta") ai piani terra, primo e sottotetto del fabbricato posto in Comune di Carmignano, loc. Seano, Via Pistoiese n. 195, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 3 dalla p.lla 266, Cat. A/7, Cl.3, Consistenza vani 12, Superficie catastale totale mq 301, mq 287 al netto di aree scoperte, R.C. Euro 1.704,31 (Variazione del 9.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie);
- b. **Abitazione** civile al piano terra ed unico del fabbricato posto in Comune di Carmignano, loc. Seano, Via Pistoiese n. 193, distinta al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 3 dalla p.lla 451, sub 500, graffati p.lla 700 sub 501 e p.lla 702 sub 501, Cat. A/3, Cl.3, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale mq 79, mq 79 al netto di aree scoperte, R.C. Euro 402,84;
- c. **Locale di deposito** al piano terra ed unico di fabbricato posto in Comune di Carmignano, loc. Seano, Via Pistoiese n. 193, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 3 dalla p.lla 700, sub 3, Cat. C/2, Cl. 5, Consistenza mq 37, Superficie catastale totale mq 40, R.C. Euro 162,43 (Variazione del 9.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie).

La porzione di terreno di cui viene ipotizzato lo scorporo, sul piano funzionale è oggi parte del giardino pertinenziale, in perfetta continuità fisica con la porzione di suolo identificato dalla

particella 451 e come tale attrezzata e connessa ai fabbricati residenziali (si rinvia al proposito alla documentazione fotografica e grafica già allegata alla Relazione conclusiva della CTU). Su di essa si aprono in particolare il portico tergo ed il ripostiglio esterno dell'abitazione descritta alla lettera b. della ipotizzata nuova composizione del compendio destinato a vendita forzata.

Sempre con riferimento alla Relazione conclusiva della CTU **si ricorda che, dal punto di vista giuridico-economico, lo strumento urbanistico vigente fa ricadere l'area nella massima parte in Zona R2c, ed in minor misura (ai margini, per circa 35 mq) in Zona PU3 - S.N.2 "Piazza Mercato".**

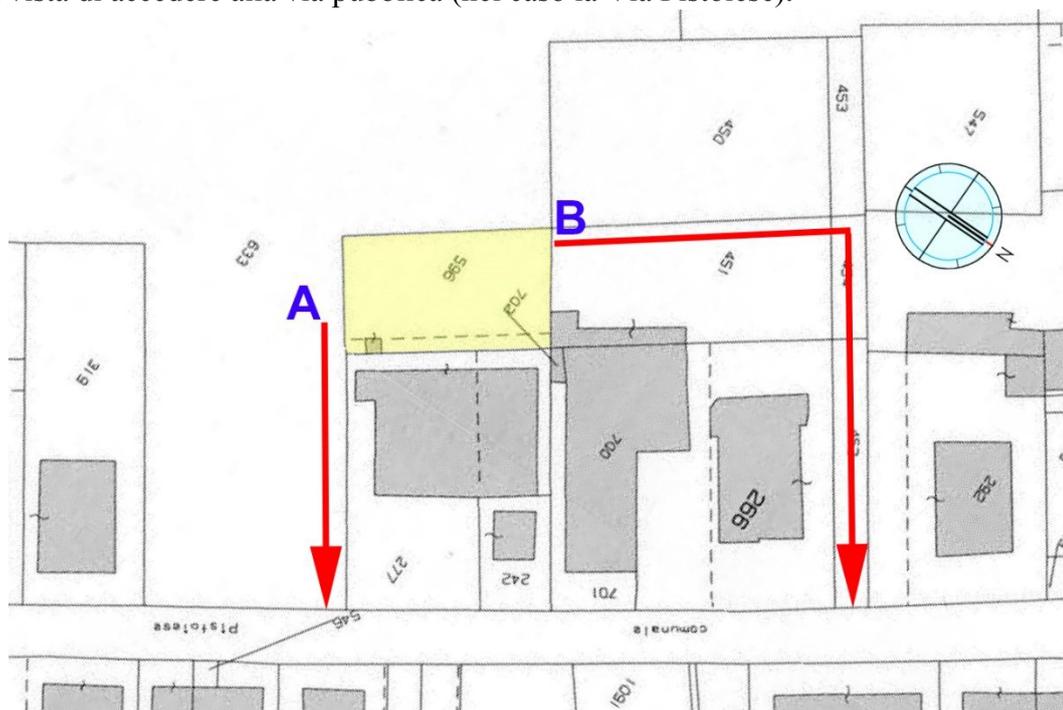
In Zona R2c non sono ammesse nuove costruzioni se non pertinenziali, mentre la porzione che ricade a margine della Zona PU3 non è edificabile autonomamente, rientrando nel compendio perequativo della Scheda Norma 2, che su una Superficie Territoriale di 12.634 mq prevede l'edificazione di una SUL di 700 mq a destinazione commerciale o per servizi d'uso pubblico.

Concludendo sotto questo punto di vista non è possibile ipotizzare per il suolo da stralciare una destinazione diversa dall'attuale, a meno di un uso agricolo (però non economico se autonomamente gestito, in ragione della ridottissima estensione del fondo).

2.0 – EFFETTI DELLO SCORPORO

L'effetto più evidente dello scorporo (rinvio agli estratti di mappa sia al capo precedente sia seguente) è la costituzione della **particella 596 come fondo intercluso**, risultando le contermini 242, 277 e 633 di proprietà diversa², mentre a seguito della vendita forzata ovviamente lo diverrà la 451 (a meno di un giuridicamente impossibile riacquisto del lotto residuo).

Certamente questo fatto costituisce in capo al proprietario della particella stralciata il diritto ad ottenere ai sensi dell'articolo 1051 C.C. un passaggio coattivo attraverso uno o più dei fondi confinanti, in vista di accedere alla via pubblica (nel caso la Via Pistoiese).



² Si vedano le allegato visure catastali

In via ipotetica i due unici passaggi possibili sono messi in evidenza nella tavola precedente con le linee rosse denominate dalle lettere **A** e **B**. Ciò per essere precluso il passaggio attraverso le particelle 277, 242 e 700 dal disposto del medesimo articolo 1051, comma 4³, e comunque dalla ristrettezza dei suoli scoperti potenzialmente interessati (si vedano le foto al seguito), ma non la 451 per quanto all' articolo 1054 C.C. "Interclusione per effetto di alienazione o di divisione".



Vista particella 277 (a dx)



Vista particella 242



Vista particelle 700 e 266

Il percorso di accesso alla via pubblica identificato con la lettera **A**, è più breve del successivo ma comporta l' incisione di un coltivo a vite (si veda la foto successiva – part. 633 -) e la realizzazione di un fondo stradale carrabile, l' apertura di un accesso ex novo sulla pubblica via ed ovviamente le necessarie recinzioni.

Il percorso identificato con la lettera **B** è certamente più lungo del precedente ma non pregiudica un' area coltivabile, non comporta la realizzazione di un fondo carrabile e di recinzioni che per la porzione di attraversamento dell' attuale particella 451, né determina la necessità di una nuova intersezione con la via pubblica, per essere le particelle 454 e 452 già oggi adibite a passo carrabile a comune, come dalla documentazione fotografica che segue.



Vista particella 633



Vista particella 452



Vista particella 454

³ "Sono esenti da questa servitù le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti."

Le particelle 633, 452 e 454 hanno medesima intestazione catastale, come da visure allegate, e perciò presumibilmente medesima proprietà.

Escludendo a priori la possibilità che il proprietario della stralcianda particella 596 assuma una posizione di disinteresse nei rispetti della proprietà residua, destinato comunque a procurargli costi per oneri fiscali e per la conservazione e d'altra parte inconvenienti per i fondi confinanti ivi incluso quello destinato a vendita forzosa, posso ipotizzare tre diverse linee di condotta che nell'incertezza devo ritenere equiprobabili (33% ciascuno):

1. trasferimento dietro corrispettivo della proprietà del suolo ad uno o più dei fondi confinanti;
2. ottenimento per via stragiudiziale o giudiziale del passo secondo l'alternativa **A**;
3. ottenimento per via stragiudiziale o giudiziale del passo secondo l'alternativa **B**.

Le alternative 1. e 2. non determinano oneri economici aggiuntivi per il residuo lotto assoggettato a vendita forzosa, salvo il rischio eventuale che l'acquirente debba trovarsi implicato, con i costi conseguenti, nel procedimento giudiziale di attribuzione del passo coattivo.

L'alternativa 3. causerebbe all'acquirente un danno pari alla perdita di disponibilità, a titolo gratuito, della porzione della particella 451 necessaria alla realizzazione del passo oltre agli eventuali costi del giudizio e di contribuzione alla realizzazione della recinzione fra il passo e la residua proprietà. **Tali possibili costi, ponderati secondo la rispettiva probabilità, dovranno essere sottratti dal valore di mercato del lotto risultante dal mero stralcio della particella 596.**

Sono al contrario certi, per effetto dello stralcio, i costi necessari alla separazione fisica della particella 596 dal residuo compendio assoggettato a vendita forzata; in dettaglio:

1. la realizzazione di una recinzione lungo l'intero confine fra la particella 596 e la particella 451 (circa 9 ml);
2. la chiusura della porta che, dal ripostiglio dell'abitazione alla lettera b. dell'elenco che al capo 1.0 descrive il lotto da assoggettarsi a vendita forzosa, si apre oggi sulla particella 596;
3. la realizzazione di una recinzione fra il portico della stessa abitazione e la particella di cui è ipotizzato lo stralcio (circa 1,60 ml).

Anche quest'ultimi costi, in quanto certi per il loro intero ammontare, dovranno essere sottratti dal valore del lotto risultante dal mero stralcio della particella 596.

In ultimo l'effetto più ovvio dello stralcio è la diminuzione di utilità del complesso avviato a vendita forzata, conseguente alla riduzione della superfici di pertinenza, dall'originaria stimata in complessivi mq 998 a quella conseguente allo stralcio di mq $(998 - 265) = \text{mq } 733$.

In termini economici tale diminuzione di utilità è stimabile in termini di detrazione dal valore di mercato del complesso, come a suo tempo stimato, del valore complementare del suolo stralciato, dove il valore complementare è definito come "*differenza tra il valore di mercato dell'immobile complesso⁴ ed il valore di mercato dell'altra parte o delle altre parti⁵*" [Simonotti M. "Valutazione Immobiliare Standard", Stimatrix 2011, pag. 32] .

Ciò espresso non emergono particolari circostanze ostative allo scorporo, tali da pregiudicare la commerciabilità del lotto residuo, e questo può operarsi sulla base di un giudizio di

⁴ nel nostro caso il valore di mercato del compendio prima dello stralcio

⁵ nel nostro caso il valore di mercato del compendio dopo lo stralcio

mera convenienza economica.

3.0 - RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL COMPENDIO SOGGETTO A VENDITA FORZATA A SEGUITO DELL' IPOTIZZATO SCORPORO DELLA PARTICELLA 596

3.1 - 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 2017” ed il “Codice delle valutazioni Immobiliari” Tecnoborsa (5° edizione).

3.1.1 - 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 all' “impatto economico di tale esclusione [n.d.r.: della particella 596] sul valore complessivo del compendio pignorato” dove il valore complessivo è dubbio se intendersi riferito al valore di mercato (market value) della materia dell' esecuzione ovvero al suo valore di vendita forzata. In ambedue i casi si tratta comunque di confrontare i valori del compendio prima e dopo lo scorporo.

Il non breve lasso di tempo trascorso dalla valutazione del compendio contenuta nella Relazione conclusiva della CTU (oltre 2 anni) fanno inoltre sorgere il dubbio che la significatività economica della valutazione dell' impatto possa essere sostanzialmente diversa ove riferita alla data della prima stima di valore ovvero all'attualità, considerato che in questi due anni i costi delle costruzioni sono rimasti sostanzialmente invariati mentre non lo sono rimasti i prezzi degli immobili usati, tuttora in significativa contrazione. Queste divergenze di variazione delle componenti elementari di stima renderebbero necessaria (ove volesse ottenersi una valutazione all' attualità) la ripetizione dell' intero procedimento di stima, ivi inclusa una nuova ricerca di comparabili; ritengo che una tale onerosa ripetizione integrale del procedimento ecceda lo scopo espresso in via breve dalle parti procedenti, e cioè fornire fondamento razionale alla decisione se assumere o meno i costi amministrativi e tecnici necessari a mantenere la particella nel compendio assoggettato a esecuzione ovvero stralciarla.

La valutazione dell' impatto economica dello stralcio è stata perciò fatta con riferimento alla data della stima espressa nella “Relazione conclusiva della CTU” (3 ottobre 2016), proponendo due diverse soluzioni, una riferita al valore di mercato in senso proprio⁶, l'altra al valore di vendita forzata.

Questa soluzione consente di mantenere invariate per il calcolo del valore complementare del suolo stralciato le assunzioni di stima già espresse nel 2016, limitando le innovazioni all' introduzione degli ulteriori elementi di deprezzamento determinati dalle trasformazioni materiali necessarie ad adeguare la situazione di fatto al nuovo assetto determinato dallo stralcio.

⁶ 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”

A ragione dell'assunta costanza dei prezzi "tecnici" utilizzati ciò è fattibile senza causare maggiori incoerenze, con l'avvertenza di dover considerare le variazioni di valore stimate (ovviamente negative) come non minori in termini relativi di quelle calcolabili con una stima "all' attualità".

3.1.2 - PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima adottato prevede in primo luogo la stima del valore complementare dei suoli stralciati al netto degli oneri tecnici di trasformazione che sono resi necessari dallo stralcio, ciò ovviamente ripetendo a valori comparabili immutati ma con variazione (in questo caso in diminuzione) dei dati geometrici di riferimento.

La variazione è dettagliatamente descritta nella tabella "**Superfici pertinenziali**" allegata alla presente relazione, i cui risultati saranno successivamente riportati nelle tabelle secondo MCA "**Stima di immobile posto in Via Pistoiese, 193 - Carmignano**" e "**Stima di immobile posto in Via Pistoiese, 195 - Carmignano**", ugualmente allegate. Le tabelle sono identiche a quelle già utilizzate per la valutazione esposta nella Relazione conclusiva della CTU del 3 ottobre 2016, salvo che per i dati geometrici dei suoli pertinenziali.

Il valore complementare del suolo stralcio scaturisce ovviamente dalla differenza fra il valori di mercato del compendio ante e post stralcio⁷.

Ho quindi proceduto alla stima dei costi "tecnici" dello scorporo, distinguendo fra quelli inevitabili, in ragione del necessario adattamento dei luoghi all' innovazione dello stralcio, e quelli connotati di aleatorietà, dipendendo dai diversi possibili esiti dell' insorgenza del connotato di "fondo intercluso" del suolo stralcio. I primi sono rappresentati sotto il titolo **A** della tabella "**Costi Elementari**", i secondi sotto i titoli **B** e **C**. Per la stima mi sono basato sulle voci rilevanti del "Prezziario Lavori pubblici" della Regione Toscana, con una loro opportuna modulazione a tener conto della ridottissima entità del cantiere, oltre che sul valore complementare medio del suolo stralcio calcolato con la procedura precedente.

Nella tabella "**Costo dell' interclusione**" ho successivamente stimato i costi attesi degli oneri aleatori derivanti dalla procedura di risoluzione dell' assenza di un accesso del terreno stralcio alla pubblica via, attribuendo a ciascuno un opportuno coefficiente probabilistico in ragione di quanto esposto al capo 2.0 della presente. Nel contesto ho stimato il costo minimo attendibile della procedura giudiziale per l'ottenimento del passo in ipotesi di mancato accordo stragiudiziale, valutato in € 8.000 a tener conto dei costi di avvio della procedura, della necessaria assistenza legale, della prevedibile necessità di consulenza tecnica e dell' obbligatorietà del procedimento di mediazione, nonché della necessaria registrazione e trascrizione dell' atto conclusivo.

Nella tabella "**Sintesi conclusiva**" ho infine rappresentato la stima del valore di mercato, del valore di vendita forzata e degli effetti dello stralcio in termini di variazione dei prezzi base d'asta.

3.2 - DEFINIZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO E CONDIZIONI DI MERCATO PER LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO POST SCORPORO E DEL VALORE COMPLEMENTARE DEL SUOLO

⁷ Ho svolto un tentativo di stima diretta del valore complementare attraverso la ricerca di opportuni atti di trasferimento di particelle di terreno che avessero le medesime caratteristiche posizionali e di relazione di quella di cui si ipotizza lo scorporo. Il tentativo di è tradotto in un episodio "di scuola", visto che in conclusione una ricerca estesa sugli ultimi tre anni e per l' intero Foglio 3 ha fatto emergere solo 6 trasferimenti ed un solo episodio che in apparenza aveva le caratteristiche richieste ma che alla fine, esaminato l' atto, forniva solo un prezzo complessivo per il compendio di immobili comprensivo del suolo assunto in ipotesi come comparabile

SCORPORATO

In ragione degli assunti si rinvia ovviamente ai capi 6.2 e 6.3 della Relazione conclusiva della CTU.

3.3 - VALUTAZIONE DEL LOTTO STRALCIATO E DEGLI EFFETTI ECONOMICI DELLO STRALCIO

Assumo a riferimento quanto esposto dettagliatamente al capo 6.4 della Relazione conclusiva della CTU, con l'avvertenza che ne richiamerò esplicitamente i contenuti solo per l'eventualmente necessario alla chiarezza dell'esposizione dei risultati della stima attuale.

Qui mi limito a ricordare che l'immobile richiamato sotto la lettera c. nella descrizione al capo 1.0 precedente della composizione del lotto successiva allo stralcio, è stato trattato come nel 2016 alla stregua di fabbricato pertinenziale e non appare perciò nelle tabelle di stima MCA se non come quantità superficiaria.

3.3.1 - RISULTATI DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO POST SCORPORO (AL LORDO DEI COSTI TECNICI RELATIVI)

Con riferimento alle tabelle di stima MCA richiamate al punto 3.1.2 e rinnovando l'avvertenza che i valori esposti sono da riferirsi all'ottobre 2016, le elaborazioni svolte indicano per l'Abitazione indipendente A/3 (e quota parte dei terreni residui e dell'immobile individuato con il sub. 3 della particella 700) un valore post scorporo di € 126.000,-; per il Villino A/7 (e quota parte dei terreni residui e dell'immobile individuato con il sub. 3 della particella 700) un valore di € 296.000,- da rimodularsi agli effetti di quanto precisato al punto 6.4.1 della Relazione del 2016 in € 274.100,-. Tali valori devono intendersi ovviamente al lordo degli oneri di regolarizzazione amministrativa del complesso e dei costi attesi e diretti dello stralcio. Stimati gli oneri di regolarizzazione ai capi 2.1 e 2.3 della Relazione conclusiva della CTU in complessivi € 28.500,- **IL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO POST STRALCIO PUÒ CALCOLARSI IN € (274.100 + 126.000 – 28.500)= € 371.600,-**ovviamente ancora al lordo dei costi dello stralcio.

3.3.2 – CALCOLO DEL VALORE COMPLEMENTARE DEL SUOLO STRALCIATO

Il valore complementare del suolo stralcio deriva direttamente dalla differenza fra il valore di mercato del lotto ante stralcio e il valore di mercato (al lordo dei costi tecnici dello stralcio), e perciò in € (383.500 – 371.600)= € **11.900,-**.

3.3.3 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO A SEGUITO DELLO SCORPORO DELLA PARTICELLA 596 E STIMA DEGLI EFFETTI ECONOMICI DELLO SCORPORO

Stimato il valore complementare del suolo scorporando nell'importo detto di € 11.900,- ed in € 1.200,- i costi tecnici diretti dello scorporo, è stato possibile conseguentemente stimare i relativi costi tecnici attesi in € 4.100,- (si vedano le già richiamate tabelle “Cosati elementari” e “Costo dell'interclusione”).

Da ciò si stima il definitivo **VALORE DI MERCATO DEL LOTTO** in € (371.600 - 1.200 - 4.100)= € **366.300,-** (al 3 ottobre 2016), con **un impatto economico negativo di € 17.200** nei rispetti dell'analogo ante scorporo di € 383.500.

Tale impatto ovviamente si riduce con riguardo ai valori di vendita forzata ante e post scorporo, in ragione del deprezzamento già assunto con la Relazione conclusiva della CTU (15%).

Applicato il deprezzamento assunto a suo tempo, avremo quale **VALORE DI VENDITA FORZATA DEL LOTTO** € (366.300 – 15%)= € **311.300,-** (al 3 ottobre 2016), che rapportato all'analogo ante scorporo di € 326.000 risulta in **un impatto economico negativo sul valore di vendita forzata pari a € 14.700,-.**

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

- A.** Tabelle di stima;
- B.** Visure catastali dei suoli eventualmente implicati dall' apertura di passo verso la pubblica via;
- C.** Per completezza, ancorché non richieste: Tabelle di revisione delle analoghe al Capo 4.0 della Relazione conclusiva della CTU (3 ottobre 2016) in adeguamento allo scorporo.

Prato, 31 ottobre 2018

Il Consulente tecnico d'ufficio
Arch. Rodolfo Tognocchi



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 372/2014 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL C.T.U. SULL' IPOTIZZATO SCORPORO DELLA PARTICELLA 596

Allegati

- Prato 3 ottobre 2016 -

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 372/2014 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL C.T.U. SULL' IPOTIZZATO SCORPO DELLA PARTICELLA 596

Tabelle di di stima

- Prato 3 ottobre 2016 -

Superfici pertinentenziali

agg.to 31/10/2018

| Ripartizione degli effetti geometrici dello scorporo sui due immobili obiettivo della stima | | | | |
|---|-----------|---------------|---------------|---------------|
| | | a. Villetta | b. Abitazione | Totale |
| SEL (da Relazione conclusiva della CTU) | mq | 421,65 | 91,70 | 513,35 |
| Superfici pertinentenziali ante scorporo e ripartizione sui due immobili obiettivo | mq | 819,70 | 178,30 | 998 |
| Terreno al F. 3 Part. 596 - Superficie in detrazione | mq | | | -265 |
| Ripartizione della superficie scorporata sui due immobili obiettivo | mq | 217,70 | 47,30 | |
| Superfici pertinentenziali corrette | mq | 602,00 | 131,00 | 733,00 |

| | | | | | | |
|--|--|--|---------|---|-------|-----|
| STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo) | VIA PISTOIESE, 193 SEANO - CARMIGNANO | | CATASTO | F | PART. | SUB |
| | | | | 3 | 451 | 500 |

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 | -1,90% | per il segmento di mercato (elaborazione su dati OMI) | | Saggio medio mensile di variazione dei prezzi | -0,16% |
| Immobile | A | | B | | C |
| Prezzo storico | € 155.000,00 | € 150.000,00 | € 120.000,00 | | |
| Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese | -€ 248,00 | -€ 240,00 | -€ 192,00 | | |
| mesi antecedenti | 14 | 12 | 3 | | |
| Variazione totale del prezzo alla data di stima | -€ 3.472,00 | -€ 2.880,00 | -€ 576,00 | | |
| Costo di costruzione di impianto di servizio igienico | € 6.000,00 | Quota d'ammortamento in ragione di anno | | 5,00% | € 300,00 |
| Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e in ragione di numerosità e anzianità dei servizi | -€ 5.400,00 | -€ 3.300,00 | € - | | |
| Costo di costruzione di impianto di climatizzazione | € 10.000,00 | Quota d'ammortamento in ragione di anno | | 5,00% | € 500,00 |
| Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto di climatizzazione | -€ 4.500,00 | -€ 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 | -€ 4.050,00 | -€ 2.475,00 | € - | | |
| Costo manutentivo da scadente a ottimo, per mq | € 350,00 | Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL | | | € 235,00 |
| Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq | € 135,00 | Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL | | | € 60,00 |

CONCLUSIONI DELLA STIMA

| Obiettivo ragguagliato a | A | | B | | C | |
|---|---------------|---------------------|---------|---------------------|----------|---------------------|
| Valore non corretto | € | 155.000,00 | € | 150.000,00 | € | 120.000,00 |
| | Delta | | Delta | | Delta | |
| Variazione su data stima | 14 | -€ 3.472,00 | 12 | -€ 2.880,00 | 3 | -€ 576,00 |
| Sup. principale | 9,20 | € 12.947,52 | - 11,99 | -€ 16.873,99 | 9,80 | € 13.791,92 |
| Soppalchi e mansarde abitabili | - | € - | - | € - | - | € - |
| Verande | - 11,28 | -€ 15.874,78 | 1,50 | € 2.111,01 | 1,50 | € 2.111,01 |
| Autorimessa | 3,45 | € 4.855,32 | 3,45 | € 4.855,32 | 3,45 | € 4.855,32 |
| Stallo di parcheggio | - 5,46 | -€ 7.684,07 | - 3,50 | -€ 4.925,69 | - | € - |
| Balcone | - 2,92 | -€ 4.109,43 | - | € - | - 2,58 | -€ 3.630,93 |
| Terrazza attico | - | € - | - | € - | - | € - |
| Soffitta/cantina | - | € - | - | € - | - | € - |
| Resede ext. privato | 6,55 | € 9.218,07 | - 3,17 | -€ 4.461,26 | 3,77 | € 5.305,67 |
| Servizi igienici | 0 | -€ 5.400,00 | 0 | -€ 3.300,00 | 0 | € - |
| Climatizzazione | 0 | -€ 4.500,00 | 0 | -€ 1.000,00 | 0 | -€ 5.000,00 |
| Impianto elettrico | 0 | -€ 4.050,00 | 0 | -€ 2.475,00 | 0 | € - |
| Stato manutentivo | | -€ 12.655,50 | | € - | | € - |
| Ascensore | 0 | € - | 0 | € - | 0 | € - |
| Valore ragguagliato | | € 124.275,12 | | € 121.050,39 | | € 136.856,98 |
| Divergenza % assoluta | 13,06% | | | | | |
| Pesi ponderali | | 20,00% | | 50,00% | | 30,00% |
| Valore di stima (media ponderata) dell' Immobile Obiettivo | | | | | € | 126.000,00 |

00- A3 Via Pistoiese 193 Stima secondo MCA rev 2-00 scorporo.xlsx

| | | | | | |
|--|--|---------|---|-------|-----|
| STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo) | VIA PISTOIESE, 195 SEANO - CARMIGNANO | CATASTO | F | PART. | SUB |
| | | | 3 | 266 | |

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 | -0,70% | per il segmento di mercato (elaborazione su dati OMI) | | Saggio medio mensile di variazione dei prezzi | -0,06% |
| Immobile | A | B | C | | |
| Prezzo storico | € 350.000,00 | € 342.000,00 | € 235.000,00 | | |
| Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese | -€ 210,00 | -€ 205,00 | -€ 141,00 | | |
| mesi antecedenti | 18 | 10 | 2 | | |
| Variazione totale del prezzo alla data di stima | -€ 3.780,00 | -€ 2.050,00 | -€ 282,00 | | |
| 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 | € - | € - | € - | | |
| Costo di costruzione di impianto di climatizzazione | € 10.000,00 | Quota d'ammortamento in ragione di anno | | 5,00% | € 500,00 |
| Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto di climatizzazione | € - | € - | -€ 8.500,00 | | |
| 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 | € - | € - | € - | | |
| Costo manutentivo da scadente a ottimo, per mq | € 350,00 | Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL | | | € 215,00 |
| Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq | € 120,00 | Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL | | | € 25,00 |

CONCLUSIONI DELLA STIMA

| Obiettivo ragguagliato a | A | | B | | C | |
|---|---------------|---------------------|---------|---------------------|----------|---------------------|
| Valore non corretto | | € 350.000,00 | | € 342.000,00 | | € 235.000,00 |
| | Delta | | Delta | | Delta | |
| Variazione su data stima | 18 | -€ 3.780,00 | 10 | -€ 2.050,00 | 2 | -€ 282,00 |
| Sup. principale | - 60,30 | -€ 40.937,12 | 77,40 | € 52.546,15 | 133,70 | € 90.767,70 |
| Soppalchi e mansarde abitabili | - | € - | - 94,88 | -€ 64.413,16 | - | € - |
| Verande | 20,16 | € 13.686,44 | 20,16 | € 13.686,44 | 20,16 | € 13.686,44 |
| Autorimessa | 2,75 | € 1.866,95 | - 0,75 | -€ 509,17 | 15,75 | € 10.692,53 |
| Stallo di parcheggio | - | € - | - | € - | - | € - |
| Balcone | 8,33 | € 5.655,16 | 0,84 | € 570,27 | 3,08 | € 2.090,98 |
| Terrazza attico | - | € - | - | € - | - | € - |
| Soffitta/cantina | 5,51 | € 3.740,69 | - 2,52 | -€ 1.710,80 | 5,77 | € 3.917,20 |
| Resede ext. privato | - 3,28 | -€ 2.226,76 | 10,05 | € 6.822,85 | 28,15 | € 19.110,78 |
| Servizi igienici | 1 | € - | -1 | € - | 2 | € - |
| Climatizzazione | 0 | € - | 0 | € - | 0 | -€ 8.500,00 |
| Impianto elettrico | 0 | € - | 0 | € - | 0 | € - |
| Stato manutentivo | | -€ 64.285,00 | | -€ 34.679,50 | | -€ 35.175,00 |
| Ascensore | 0 | € - | 0 | € - | 0 | € - |
| Valore ragguagliato | | € 263.720,36 | | € 312.263,08 | | € 331.308,63 |
| Divergenza % assoluta | 25,63% | | | | | |
| Pesi ponderali | | 45,00% | | 25,00% | | 30,00% |
| Valore di stima (media ponderata) dell' Immobile Obiettivo | | | | | € | 296.000,00 |

00- A7 Via Pistoiese 195 Stima secondo MCA rev 2-00 scorporo.xlsx

Costi elementari

agg.to 31/10/2018

| A - Divisione fisica del resede del sub 500 particella 451 da particella 596 | | | | | |
|---|------------|----|--------|----------------|-------------------|
| Voci di costo | Dimensioni | | Totale | Costo unitario | Totale |
| | ml | ml | | | |
| Costi tecnici ed amministrativi per CILA | | | | | € 400,00 |
| Recinzione per portico | 1,60 | | 1,60 | € 140,00 | € 224,00 |
| Chiusura porta ripostiglio | | | | | € 150,00 |
| Recinzione a maglia sciolta con pali metallci e fondazioni in cls | 8,90 | | 8,90 | € 42,30 | € 376,47 |
| | | | | TOTALE | € 1.150,47 |
| | | | | CIRCA | € 1.200,00 |

| B - Cessione del suolo per la realizzazione del passo B | | | | | |
|--|------------|-------|--------|----------------|-------------------|
| Voci di costo | Dimensioni | | Totale | Costo unitario | Totale |
| | ml | ml | | | |
| Valore complementare del suolo | 2,5 | 29,60 | 74,00 | € 44,00 | € 3.256,00 |
| | | | | CIRCA | € 3.300,00 |

| C - Spese per realizzazione rete di separazione fra passo e residua particella 451 | | | | | |
|---|------------|----|--------|----------------|-------------------|
| Voci di costo | Dimensioni | | Totale | Costo unitario | |
| | ml | ml | | €/ml | Totale |
| Recinzione a maglia sciolta con pali metallci e fondazioni in cls | 29,6 | | 29,60 | € 42,30 | € 1.252,08 |
| | | | | CIRCA | € 1.300,00 |

Costo dell'interclusione

agg.to 31/10/2018

| Eventi | Cessione terreno | Apertura Passo A | | Apertura Passo B | | | | |
|--|------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|--------------------|-------------------|--------------|
| Probabilità | 33,33% | 33,33% | | 33,33% | | Totale probabilità | | |
| | | esito stragiudiziale | esito giudiziale | esito stragiudiziale | esito giudiziale | | | |
| | | 50,00% | 50,00% | 50,00% | 50,00% | | | |
| Probabilità composta | 33,33% | 16,67% | 16,67% | 16,67% | 16,67% | 100,00% | | |
| Voci di costo | Probabilità | | | | | | Costo | Costo atteso |
| Giudizio | 0,00% | 0,00% | 16,67% | 0,00% | 16,67% | 33,33% | € 8.000,00 | € 2.700,00 |
| Cessione suolo | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 16,67% | 16,67% | 33,33% | € 3.300,00 | € 1.100,00 |
| Realizzazione recinzione passo | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 16,67% | 16,67% | 33,33% | € 650,00 | € 300,00 |
| Totale costi attesi per effetto dell' interclusione | | | | | | | € 4.100,00 | |

Sintesi conclusiva

agg.to 31/10/2018

| Rideterminazione dei valori degli immobili costituenti il lotto e stima degli effetti economici dello stralcio (al 3 ottobre 2016) | | | |
|--|------------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| Immobili costitutivi del lotto | Valore di mercato ante scorporo | Valore di mercato post scorporo | Differenza |
| Villetta al F. 3 Part. 266 | € 305.000,00 | € 296.000,00 | |
| Correzione per quanto al capo 6.4.1 paragrafi 2° e 3° della Relazione conclusiva della CTU (ottobre 2016) | € 282.500,00 | € 274.100,00 | -€ 8.400,00 |
| Abitazione indipendente al F. 3 Part. 451 Sub 500 | € 129.500,00 | € 126.000,00 | -€ 3.500,00 |
| diminuzione di valore per mero scorporo del suolo | | | -€ 11.900,00 |
| Terreno della particella 596: valore complementare stimato, medio a mq | | | € 44,00 |
| Rivalutazione del lotto | | | |
| | | Post stralcio | Ante stralcio |
| Villetta al F. 3 Part. 266, al netto del valore complementare del suolo stralciato | | € 274.100,00 | |
| Abitazione indipendente al F. 3 Part. 451 Sub 500, al netto del valore complementare del suolo stralciato | | € 126.000,00 | |
| Valore totale del lotto al lordo degli oneri di regolarizzazione amministrativa | | € 400.100,00 | € 412.000,00 |
| a detrarre oneri di regolarizzazione amministrativa | | -€ 28.500,00 | -€ 28.500,00 |
| a detrarre costi diretti dello stralcio | | -€ 1.200,00 | |
| a detrarre costi attesi dall'interclusione della particella stralciata | | -€ 4.100,00 | |
| Valore di mercato del lotto (3 ottobre 2016) | | € 366.300,00 | € 383.500,00 |
| Deprezzamento per assenza di garanzia (% come da Relazione conclusiva della CTU) | 15,00% | -€ 55.000,00 | -€ 57.500,00 |
| Prezzo base d'asta del lotto post stralcio della part.lla 596 | | € 311.300,00 | € 326.000,00 |
| Prezzo base d'asta del lotto nella composizione originaria | | € 326.000,00 | |
| Variazione stimata per effetto dello stralcio (3 ottobre 2016) | | -€ 14.700,00 | |