

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 239/2016 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

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

- Prato 27 marzo 2018 -

- ultima revisione 12 maggio 2018 -

TRIBUNALE DI PRATO

- ◆ Esecuzione immobiliare promossa da: BANCO FIORENTINO - MUGELLO IMPRUNETA SIGNA - CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.VA, con sede in Firenze, Via Villani nc 13 (avv. dr.ssa Angela Tozzi);
- ◆ Creditore intervenuto in data 1 dicembre 2017: BANCA ALTA TOSCANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.VA, con sede in Quarrata, Frazione Vignole (PT) (avv. dr.TommasoStanghellini)
- ◆ Registro delle Esecuzioni Immobiliari n. 239/2016
- ◆ Giudice: dr.ssa Maria Iannone
- ◆ C.T.U.: arch. dr. Rodolfo Tognocchi
- ◆ Nomina del CTU e accettazione: 29 settembre 2017

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. INCARICATO

Io sottoscritto, dr. arch. Rodolfo Tognocchi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Prato e all'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato al n. 67, con studio in Prato, Complesso Edilcoop Via G.Paolini n. 6/7, nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo in oggetto dal sig. Giudice Dr.ssa Maria Iannone, in data 28 settembre 2017 ho ricevuto dalla medesima il testo del quesito riprodotto in allegato alla presente relazione.

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

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

Avendone preliminarmente concordato la data con il Custode Giudiziario nominato, **con lettere raccomandate 31 ottobre 2017 indirizzate agli esecutati e rimessa per conoscenza via PEC al legale della parte procedente, nel confermare l'avvenuto inizio delle operazioni peritali ho stabilito l'accesso agli immobili materia del procedimento per il giorno di venerdì 24 novembre alle ore 9.00 e seguenti** a partire dallo stabile in Via Mugellese 66/e. A evitare le difficoltà connesse con la consegna della corrispondenza raccomandata a.r., uguali comunicazioni sono state inviate per posta ordinaria.

L' accesso è regolarmente iniziato nel giorno e nell' ora stabilite. Per indisponibilità della proprietà a proseguire l'accesso nel pomeriggio, concorde il custode le operazioni sono state rinviate al giorno 28 successivo, data nella quale l' ispezione agli immobili si è infine conclusa..

Nel corso dei sopralluoghi, condotti alla presenza degli interessati, ho raccolto la documentazione fotografica opportuna ed ho eseguito il rilievo sia metrico che tecnico-qualitativo degli stabili e delle unità immobiliari. I risultati metrici del rilievo sono rappresentati graficamente nelle tavole allegate alla relazione insieme all' appropriata documentazione fotografica.

Dal rilievo ho accertato l'esistenza di difformità dell'unità immobiliare identificata catastalmente con il sub. 22 della part. 673 al foglio di mappa 67 (appartamento di Via Mugellese 66/e rispetto ai titoli abilitativi edilizi, essendo al contrario conformi le restanti unità immobiliari, mentre

le risultanze estimative catastali sono risultate in tutti i casi conformi all' attuale stato degli immobili sia nelle geometrie che nelle qualificazioni reddituali.

Ho altresì accertato l'esistenza di formale gestione condominiale sia del complesso di Via Mugellese 66/e (PromisSrl, Via Petrarca, 27 - Calenzano) sia di quello ai civici 62/c e 62/q (Querci & Morganti, Via Borgioli, 26 - Prato).

Riscontrati il possesso e la residenza degli esecutati negli immobili al civico 66/e, dai medesimi dichiarati e riscontrati anagraficamente, e lo stato di rilascio per finita locazione delle unità immobiliari ai civici 62/c e 62/q, dichiarata dal conduttore e dimostrata da conforme comunicazione al locatore, ho ritenuto superfluo eseguire ulteriori accertamenti presso l' Agenzia delle Entrate – Registro circa la ricorrenza di contratti di locazione registrati riferibili alle unità ed alle proprietà materia del procedimento esecutivo.

Avendo acquisita piena cognizione degli ulteriori elementi di natura sia tecnica che giuridico-amministrativa che connotano lo stato di fatto e di diritto degli immobili materia del procedimento esecutivo e condotto una specifica indagine di mercato volta alla stima di valore dei cespiti, ho proceduto infine alla redazione della presente relazione che, trasmessa in bozza ai precedenti ed agli esecutati senza che siano pervenute osservazioni, provvedo perciò a depositare.

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 Certificazione notarile nel modo seguente:

SONO OGGETTO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO

cinque cespiti immobiliari di proprietà della signora [omissis], nata a Prato il 12 ottobre 1970 (C.F. [OMISSIS]) e residente in Prato, Via S. Torresin nc. 1

A - per la proprietà piena ed esclusiva:

- 1. Appartamento** per civile abitazione ai piani terra e primo del fabbricato posto in Comune di Prato, loc. La Querce, Via Mugellese n. 66/e, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 67 dalla p.lla 673, sub 22, cat A/2, cl. 4, vani 8,5, Superficie catastale totale mq 147, mq 138 al netto di aree scoperte, R.C. Euro 965,77;
- 2. Posto auto coperto** al piano terra del medesimo fabbricato in Prato Via Mugellese 66, pertinenziale all' immobile detto, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 67 dalla p.lla 673, sub 17, cat C/6, cl. 3, Consistenza mq 15, Superficie catastale mq 15, e R.C. Euro 71,27;
- 3. Posto auto scoperto** al piano terra del medesimo fabbricato in Prato Via Mugellese 66, pertinenziale all' immobile detto, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 67 dalla p.lla 858, sub 5, cat C/6, cl. 1, Consistenza mq 11, Superficie catastale mq 11, e R.C. Euro 38,06;

B - per il solo usufrutto con diritto di accrescimento intitolato ai sig.ri [omissis], nato a Pistoia il 23 settembre 1943 (C.F. [OMISSIS]) e [omissis], nata a Prato il 14 maggio 1942 (C.F. [OMISSIS]), ambedue residenti al civico 66/e della Via Mugellese di Prato, per 500/1000 ciascuno e nel complesso dei due per l'intero¹:

¹ è pertanto esclusa dalla procedura la nuda proprietà degli stessi beni, intitolata come detto alla sig.ra [omissis]

1. **Appartamento** per civile abitazione posto al piano terra deponente C del fabbricato posto in Comune di Prato, loc. La Querce, Via Mugellese n. 62, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 67 dalla p.lla 904 sub 9, cat A/2, cl. 2, vani 4,5, Superficie catastale totale mq 84, mq 78 al netto di aree scoperte, R.C. Euro 360,23;
2. **Posto auto scoperto** al piano terra del medesimo fabbricato, deponente Q del civico Prato Via Mugellese 1, pertinenziale all' immobile sopra descritto, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 67 dalla p.lla 904 sub 27, cat C/6, cl. 1, Consistenza mq 10, Superficie catastale mq 10, e R.C. Euro 34,60.

È afferente le unità indicate la comproprietà sulle parti condominiali costituite: **per quanto sotto la lettera A**, dalle parti a comune del fabbricato (vano scala, impianti, copertura, accessi carrabili) e dal giardino condominiale; **per quanto sotto la lettera B**, dalle parti a comune del fabbricato (fra l'altro il vano autoclave con relativo accesso e con esclusione specifica dei singoli vani scala, sottoscala e cortiletti interni, da intendersi a comune fra le sole unità abitative che vi hanno accesso), il passo dalla Via Mugellese, il giardino centrale e resede tergaie scoperto al netto dei posti macchina in proprietà esclusiva.

Giuste la certificazione del notaio dr. Simone Ghinassi in riferimento ai trasferimenti di proprietà precedenti l' atto notaio dr. Francesco Giambattista Nardone Rep. 51292 del 24/9/2010 ed alle iscrizioni ipotecarie². Il riscontro della certificazione notarile è stato svolto sulla scorta delle risultanze catastali e di un'ulteriore verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Gli atti di provenienza ultra-ventennale (rogante notaio Bettini in Prato per il compendio sotto la lettera **A**, notaio D'Ambra in Prato per il compendio sotto la lettera **B**) sono acquisiti in copia alla procedura come allegati della presente relazione.

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

IL COMPLESSO CHE COMPRENDE LE TRE UNITÀ IMMOBILIARI PRIMA IDENTIFICATE SOTTO LA LETTERA A (Via Mugellese nc 66, Prato) è **stato edificato in forza di Concessione Edilizia Prot n. 17603 del 24.07.1971** (Pratica n. 746/1971) rilasciata dal Comune di Prato in data 28.07.1978, e successiva **Concessione Edilizia per variante in corso opera n. 17618 del 7.09.1979** (Pratica n. 611/1979) rilasciata in data 12.09.1980.

Il progetto delle opere strutturali è stato depositato presso il GC di Firenze con Denuncia n. 561 del 13/02/1979 e successiva integrativa n. 3187 del 31/07/1979 a firma dell' ing.M.Marrani di Firenze. A seguito della Relazione Finale del 1/04/1980, le opere furono infine collaudate dall' ing. G.Mazzoni di Prato (Prot. GC 2101 del 15/05/1980). Non risulta agli atti la presentazione del progetto delle coibentazione ex L. 373/1977, tuttavia con l' istanza di abitabilità il progettista e direttore dei lavori ed il costruttore hanno depositato dichiarazione di perfetta rispondenza dei lavori "alla documentazione depositata dal committente a norma del 1° comma dell' art. 17 della Legge n. 373

² La certificazione notarile assume che con sentenza n. 424/2016 del 4/5/2016 del Tribunale di Prato sia stata pronunciata la nullità dell' atto, dove al contrario è stata decisa la sola simulazione assoluta e di conseguenza l' inefficacia dello stesso nei rispetti delle ragioni di credito vantate dalla ricorrente Banca Cassa di Risparmio Firenze SpA e dal terzo intervenuto Banca del Mugello - Credito Cooperativo

del 30/4/1976". Con l'istanza di abitabilità è stato depositato collaudo dell' impianto elettrico in data 9/02/1981 a firma dell' ing. G.Mariani di Prato.

Successivamente:

1. in data 8/05/1993 è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia PG 55537 del 4/12/1992 per la chiusura con veranda del balcone sul quale prospettano il soggiorno e la cucina dell' abitazione;
2. in data 21/09/1998 è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria ex L. 47/1985 in esito all' istanza PG 7349 del 29/09/1986 (Pratica 25519/1986) del condominio per difformità inerenti parti condominiali;
3. in data 28/10/1999 è stata depositata Denuncia di Inizio Attività Edilizia PG 69642 (Pratica n. 2417/1999) per "Chiusura di un vano esistente nel solaio del terrazzo tergalé di proprietà". I lavori iniziarono il 15 novembre per terminare il 10 febbraio dell' anno successivo senza che la denuncia sia stata oggetto di osservazioni da parte dell' Ufficio Comunale preposto.

In occasione del sopralluogo eseguito ho accertato la conformità d'insieme delle unità immobiliari ai titoli edilizi con eccezione per la conformazione della cantina annessa all' abitazione e per limitata modifica distributiva nell'abitazione.

Le difformità riscontrate, rappresentate nella competente tavola grafica della documentazione attinente il complesso, consiste:

- ✓ nella realizzazione di setto murario a delimitazione di armadio a muro nel disimpegno dell'abitazione;
- ✓ nell' ampliamento della cantina a spese degli spazi distributivi condominiali; la modifica è originaria, nel senso che deriva da "destinazione del padre di famiglia" ed era già presente al momento dell'acquisto del bene dal costruttore.

Ambedue le difformità possono essere regolarizzate mediante Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 Legge Regionale 10/11/2014 n. 65.

Merita una riflessione quanto alla DIAE 28/10/1999. In forza delle opere di cui alla denuncia ritengo si sia realizzato un incremento di superficie coperta del fabbricato (stante la conformazione specifica della terrazza - a copertura di portico - e la definizione di Superficie coperta data dall' art. 14 del vigente Regolamento edilizio, ma anche dall' art. 52 del Regolamento Edilizio vigente all' epoca) non ammessa dalle norme urbanistiche attuali e dell'epoca. L'atto apparirebbe quindi come "annullabile" anche in autotutela, salva l'ambiguità della norma del 1999 che esclude dal computo della Superficie coperta le terrazze (ma non i portici). Non avendo titolo per pronunciarmi sull' argomento se non in forma dubitativa, ritengo per mero criterio di prudenza di dover escludere dal successivo giudizio di valore la porzione di superficie della terrazza materia della trasformazione.

Agli atti del Comune di Prato è depositata istanza di Certificato di Abitabilità PG 7449 dell' 8/03/1981, ma non ne risulta il rilascio.

Il costo per l'ottenimento della certificazione, una volta sanate le difformità edilizie, è stimabile in € 6.000,- inclusi gli oneri necessari per l'adeguamento ed il collaudo degli impianti.

Il complesso ricade in area classificata dal Piano Regolatore Generale del Comune come zona omogenea B, Sistema territoriale 2 "La Calvana" - Sub-Sistema: (PS) 2b "Il versante"; (RU) R3 "Gli interventi residenziali unitari" - Unità minima d'intervento 16-2.

È in ambito a:

- "Pericolosità geomorfologica bassa (G.1)", nel quale non sono richieste particolari condizioni di fattibilità degli interventi edilizi ammessi;
- "Pericolosità idraulica bassa (I1) - Aree morfologicamente rilevate". In esso non sono richieste particolari condizioni di fattibilità degli interventi edilizi ammessi;
- "Pericolosità sismica locale elevata (S.3)". Gli interventi potranno essere sottoposti a specifici approfondimenti di indagine geognostica in ragione della loro natura e comunque non dovranno determinare aggravamento dei processi geomorfologici presenti nell' area;
- "Vulnerabilità delle acque sotterranee medio-bassa" ma in "Area di rispetto dei pozzi e delle sorgenti", condizione che esclude l' insediamento di attività che per altro verso sono già escluse dalle norme attinenti gli usi e vieta l' immissione di reflui nel sottosuolo.

L' ambito è inoltre escluso dal perimetro di vincoli preordinati attinenti l'edificabilità (aree cimiteriali, vincoli paesaggistici, distanze da assi viabilistici).

In termini sostanziali **per gli edifici esistenti sono ammesse opere fino alla ristrutturazione edilizia"ri"**, con la definizione precisata dall' art. 23 delle N.T.A. che ammette una diversa distribuzione interna dei fabbricati esistenti, significative modifiche al sistema strutturale ed ai collegamenti verticali, modifiche alle partiture di facciata, demolizione totale con fedele ricostruzione. **È consentito il frazionamento degli edifici residenziali purché le unità immobiliari risultanti non abbiano superficie utile inferiore a 30 mq** (art. 7.1.2.1 Regolamento Edilizio Comunale). **Non sono ammesse nuove costruzioni. Sono ammesse destinazioni a residenza in via esclusiva ed eventualmente fronti commerciali nei limiti del 15% del volume complessivo dello stabile nel quale si colloca l' unità**(artt. 75 e 76 N.T.A.).

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

Le difformità riscontrate risultano sanabili con conservazione della conformazione materiale e geometrica dello stato di fatto.

Come già anticipato la regolarizzazione potrà avvenire mediante Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 Legge Regionale 10/11/2014 n. 65, **con un costo stimabile in € 4.000, ivi inclusa la sanzione di legge.**

IL COMPLESSO CHE COMPRENDE LE DUE UNITÀ IMMOBILIARI PRIMA IDENTIFICATE SOTTO LA LETTERA B (Via Mugellesenc da 62/A a 62/Q, Prato) è **stato edificato in forza di Concessione Edilizia PG 29491 del 25 giugno 1992 Pratica n. 426/1992** rilasciata dal Comune di Prato in data 15.12.1993 e successiva:

1. Concessione Edilizia per variante in corso opera PG 7893 del 18 febbraio 1995 Pratica n. 96/1993 del 18.02.1995 rilasciata in data 18.10.1995.

Il progetto delle opere strutturali è stato depositato presso il GC di Prato in data 23/12/1993 (Pratica 647) con successiva variante del 27//9/1994 a firma dell' ing.M.Ceccarini di Prato. A seguito della Relazione Finale del 26/10/1994 a firma del D.L. arch. L. Agriesti, le opere furono infine collaudate dall' arch. L.Pagni di Empoli in data 12 ottobre 1995.

Non è stato possibile accertare gli estremi di deposito dei progetti delle coibentazioni e dell' impianto termico ex L. 10/1991, che tuttavia si devono assumere come presentati in ragione: delle

reperate Dichiarazioni di conformità ex L. 46/1990 per l' impianto elettrico in data 15 gennaio 1995 a firma della ditta Mario Roberti di Prato e per l' impianto termo-idrico-sanitario in data 9 febbraio 1996 della ditta Manetti Giancarlo di Prato (nella stessa si fa menzione del deposito del progetto con estremi Comune di Prato PG 49897 del 25/10/1993); dell' avvenuto rilascio della Certificazione di Abitabilità di cui più oltre.

In sede del sopralluogo eseguito **ho accertato la conformità delle unità immobiliari materia dell'esecuzione ai titoli edilizi rilasciati**, ultima la variante in c.o. in data 18/2/1995.

In data 11 luglio 1997 è stata rilasciata la certificazione di abitabilità del complesso, con estremi Comune di Prato PG 59765 del 17 ottobre 1996.

Il complesso ricade in area classificata dal Piano Regolatore Generale del Comune come zona omogenea B, Sistema territoriale 2 "La Calvana" - Sub-Sistema: (PS) 2b "Il versante"; (RU) R4 "La città in aggiunta" - Unità minima d'intervento 16-2.

È in ambito a:

- "Pericolosità geomorfologica bassa (G.1)", nel quale non sono richieste particolari condizioni di fattibilità degli interventi edilizi ammessi;
- "Pericolosità idraulica bassa (I1) - Aree morfologicamente rilevate". In esso non sono richieste particolari condizioni di fattibilità degli interventi edilizi ammessi;
- "Pericolosità sismica locale elevata (S.3)". Gli interventi potranno essere sottoposti a specifici approfondimenti di indagine geognostica in ragione della loro natura e comunque non dovranno determinare aggravamento dei processi geomorfologici presenti nell' area;
- "Vulnerabilità delle acque sotterranee medio-bassa" ma in "Area di rispetto dei pozzi e delle sorgenti", condizione che esclude l' insediamento di attività che per altro verso sono già escluse dalle norme attinenti gli usi e vieta l' immissione di reflui nel sottosuolo.

L' ambito è inoltre escluso dal perimetro di vincoli preordinati attinenti l' edificabilità (aree cimiteriali, vincoli paesaggistici, distanze da assi viabilistici).

In termini sostanziali **per gli edifici esistenti sono ammesse opere fino alla ristrutturazione edilizia"ri"**, con la definizione precisata dall' art. 23 delle N.T.A. che ammette una diversa distribuzione interna dei fabbricati esistenti, significativamente modifiche al sistema strutturale ed ai collegamenti verticali, modifiche alle partiture di facciata, demolizione totale con fedele ricostruzione, ampliamenti nei limiti di cui al successivo art. 24. **È consentito il frazionamento degli edifici residenziali purché le unità immobiliari risultanti non abbiano superficie utile inferiore a 30 mq** (art. 7.1.2.1 Regolamento Edilizio Comunale). **Non sono ammesse nuove costruzioni. Sono ammesse destinazioni a residenza con l'introduzione di attività terziarie fino ad un limite del 20% del volume complessivo dello stabile nel quale si colloca l'unità** (artt. 75 e 76 N.T.A.).

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

Come anticipato, non sono state riscontrate difformità nei rispetti dei titoli edilizi.

Ciò stante, non devono assumersi costi per regolarizzazione amministrativa degli abusi.

3.0 - FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Ritengo appropriata la formazione di due lotti di vendita, per le seguenti considerazioni:

1. i complessi prima identificati con le lettere A e B, pur collocati nella medesima area geografica, sono fra loro distanti e non consentono perciò di immaginare in alcun modo fattori di complementarietà;
2. i posti auto sono legati alle abitazioni da vincoli di pertinenzialità, ed in ogni caso non è stato riscontrato in zona un significativo interesse commerciale per cespiti di tale natura e conformazione;
3. il complesso identificato con la lettera A entra nel procedimento esecutivo per un titolo sostanzialmente diverso da quello del complesso identificato con la lettera B, e non risulterebbe ragionevole e quindi confacente alla migliore vendibilità imporre all' eventuale acquirente una configurazione dei diritti nata con motivazioni del tutto speciali.

In sostanza ciò conduce a decidere nel senso della costituzione dei seguenti lotti di vendita, identificati come:

LOTTO A: Diritto di proprietà piena e esclusiva su:

appartamento di civile abitazione in edificio condominiale in linea, composto da 5 vani principali d'abitazione oltre cucina non abitabile, atrio, ripostiglio, due bagni, disimpegno, veranda e terrazza al primo piano, cantina al piano terra, **in Comune di Prato (PO), Via Mugellesen.c. 66/e.**

Posto auto coperto al piano terra del complesso, non delimitato fisicamente o visivamente, sotto la porzione di loggiato adiacente il civico 66/e di Via Mugellese.

Posto auto scoperto in area di sosta a margine del percorso carrabile perimetrale al complesso, lato sud, a breve distanza dal civico 66/e di Via Mugellese, non delimitato fisicamente o visivamente.

LOTTO B: Diritto di usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento su:

appartamento di civile abitazione al civico 62/c della Via Mugellese in Comune di Prato (PO), porzione del piano terra di stabile condominiale in linea su due piani fuori terra oltre piano mansardato. L'abitazione è composta da: vano principale di soggiorno e pranzo con angolo cottura, 1 camera, 1 bagno, un ampio locale guardaroba, ripostiglio e spazi di distribuzione. Correda l'abitazione un ampio loggiato e resede esclusivo destinato a giardino, prospettante sul giardino condominiale e sul percorso di accesso all' unità.

Posto auto scoperto in area di sosta al centro della corte/giardino condominiale, a breve distanza dal civico 62/c di Via Mugellese, non delimitato fisicamente o visivamente e con accesso carrabile indipendente al civico 62/q della medesima via.

4.0 DESCRIZIONE DI DETTAGLIO DELLE UNITÀ

4.1 - LOTTO A

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

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

L'abitazione gode di esposizione su tre lati (nord-est, sud-est e sud-ovest), in ambiente a bassa densità edilizia e con amenità di vedute.

In termini di comfort, è dotata di impianto di riscaldamento e ACS con generatore a metano e di condizionamento estivo con pompa di calore ubicata nella terrazza e unità split ubicate nei principali vani d'abitazione. Le vetrate di finestra, in legno douglas con vetro camera, sono in buone condizioni e di installazione apparentemente recente ma anteriore al 2005.

L'impianto elettrico è di concezione e realizzazione non recente, centralina d'alloggio non munita di interruttore differenziale, con due soli circuiti (luce e calore) protetti da interruttori magnetotermici. Presenti impianti segnale tv, citofonico e telefonico.

Lo stato manutentivo complessivo dell'appartamento è definibile come “buono”, senza necessità di particolari interventi di ripristino salvo quelli usuali in appartamenti usati ma ben mantenuti. Presenta tracce di umidità da condensa negli angoli più esterni delle camere a nord-est e sud-ovest.

SUPERFICI DEL COMPLESSO OGGETTO DELL'ESECUZIONE

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

Elemento	Sup. netta (SU)	Sup. lorda (SEL)	Riduzione %	Superficie comm.le
Vani abitabili	mq 105,65	mq 123,30	0	mq 123,30
Veranda	mq 7,25	mq 7,95	40%	mq 4,77
Balcone arredabile	mq 35,90	mq 29,40 ³	60%	mq 10,45
Posto auto coperto	mq 15,00	mq 15,00	60%	mq 6,00
Cantina	mq 15,65	mq 18,90	65%	mq 6,60
Totale costruita		mq 194,55		mq 151,12
Stallo di parcheggio	mq 11,00	mq 11,00	70%	mq 3,30
Totale del lotto		mq 205,55		mq 154,42

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Le analisi relative sono state da me condotte sulla scorta di quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Dalle elaborazioni svolte risulta una povera qualità energetica dell'abitazione, che la colloca nella classe energetica G.

³Per coerenza con l'impianto logico del procedimento di stima le superfici lorde sono riferite alle sole porzioni del complesso conformi ai titoli edilizi o comunque sanabili

CONFINI

Abitazione: parti condominiali, appartamento al subalterno 1 del medesimo foglio di mappa e particella del NCT del Comune di Prato.

CATASTO

Abitazione

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 67, particella 673, subalterno 22, cat A/2, cl. 4, vani 8,5, Superficie catastale totale mq 147, mq 138 al netto di aree scoperte, R.C. Euro 965,77.

Posto auto coperto

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 67, particella 673, subalterno sub 17, cat C/6, cl. 3, Consistenza mq 15, Superficie catastale mq 15, e R.C. Euro 71,27.

Posto auto scoperto

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 67, particella 858, sub 5, cat C/6, cl. 1, Consistenza mq 11, Superficie catastale mq 11, e R.C. Euro 38,06.

CONDOMINIO

Il fabbricato di cui fanno parte le unità che compongono il lotto è attualmente amministrato da PromisSrl - Calenzano. La gestione condominiale è identificata come "Condominio Pizzidi-monte" (C.F. 92026050481).

Dagli ultimi bilanci consuntivo e preventivo approvatisultacheai **cespiti componenti il lotto sono attribuiti 37,106 millesimi di proprietà generalee chele spese ordinarie di gestione e di manutenzionepreventivate per il periodo 1 settembre 2017 - 30 agosto 2018 ascendono a € 977,29, inclusive di consumi idrici.**

Giusta dichiarazione dell'amministrazione condominiale pro-tempore, **non risultano insoluti per le gestioni pregresse. Per la gestione corrente, al 7 dicembre 2017 risultava non assolta la 1° rata in acconto per l'importo di € 220,54.**

PER TUTTI GLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO NON SI RICONTRA EVIDENZA DI SEGNI DI DISSESTO STRUTTURALE NÉ DELL'ESISTENZA DI RIFIUTI TOSSICI O NOCIVI CHE RICHIEDANO INTERVENTI DI BONIFICA.

4.2 - LOTTO B

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

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

L' ABITAZIONE gode di esposizione su due fronti contrapposti, a nord-est per i locali principali che non vedono il sole che nella prima mattina, a sud-ovest per i secondari (guardaroba e bagno muniti però di luci ma non di vedute). L'ambiente circostante è caratterizzato da edilizia residenziale a ridotta densità con vedute su zone verdi.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento e ACS con generatore a metano, di installazione non recente.

Anche l'impianto elettrico è di concezione e realizzazione non recente, coincidente con quella di costruzione dell'immobile. La centralina d'alloggio è munita di interruttore differenziale e circuiti luce e calore protetti da interruttori magnetotermici. Presenti impianti segnale tv, citofonico e telefonico.

Lo stato manutentivo complessivo dell'appartamento è definibile come "buono", senza necessità di particolari interventi di ripristino, salvo quelli ordinariamente richiesti in caso di uso protratto nel tempo.

Il posto auto scoperto è facilmente raggiungibile dall'appartamento attraverso il giardino condominiale e gode di comodo accesso carrabile munito di cancello motorizzato che impedisce l'utilizzo non autorizzato da parte di terzi.

SUPERFICI DEL COMPLESSO OGGETTO DELL'ESECUZIONE

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

Elemento	Sup. netta (SU)	Sup. lorda (SEL)	Riduzione %	Superficie comm.le
Vani abitabili	mq 69,25	mq 78,25	0	mq 78,25
Giardino	mq 56,90	mq 62,55	90%	mq 6,25
Posto auto scoperto	mq 10,00	mq 10,00	70%	mq 3,00
Totale del lotto		mq 150,80		mq 87,50

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Dall' Attestato di Prestazione Energetica depositato presso il Comune di Prato con PG 7277 del 14/1/2016, **si desume una povera qualità energetica dell'appartamento, che lo colloca nella classe energetica F.**

CONFINI

Dell'appartamento: vano scale condominiale al civico 66/b, abitazione al civico 66/d già di proprietà Cardini e Pulidori, giardino condominiale, Part. 1468 del F. 67 Comune di Prato.

Del posto auto: Grandolfi, Vaccaro, giardino condominiale.

CATASTO

Abitazione

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 67, particella 904, subalterno 9, Cat. A/2, Classe 2, vani 4.5, Superficie catastale totale mq 84, mq 78 al netto di aree scoperte, Rendita Euro 360,23.

Posto auto

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 67, particella 904, subalterno 27, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq 10, Rendita Euro 34,60

CONDOMINIO

Il fabbricato di cui fanno parte le unità che compongono il lotto è attualmente amministrato da Studio Querci & Morganti - Prato.

Giusta dichiarazione dell'amministrazione condominiale pro-tempore, **ai cespiti componenti il lotto sono attribuiti: per l'appartamento 36,46 millesimi di proprietà generale; per il posto auto 1,54 millesimi di proprietà generale. Le spese ordinarie di gestione e di manutenzione sono assommate o previste per l'insieme: per l'anno solare 2016 in € 590,62; per l'anno solare 2017 in € 492,19.**

Giusta dichiarazione dell'amministrazione condominiale pro-tempore, **non risultano insoluti al 30 novembre 2017.**

PER TUTTI GLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO NON SI RISCONTRA 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 COMMERCIALITÀ DEGLI IMMOBILI

Nessuna delle unità che compongono i due lotti è inclusa in ambiti soggetti a vincoli di inedificabilità assoluta né è assoggettata ai vincoli di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

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

Dalle ispezioni documentali rappresentate non è emersa per alcuno degli immobili l'esistenza di atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso riferibili a oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione destinati a non essere purgati dalla procedura esecutiva.

Al contrario di quanto risultante per il Lotto B, per gli immobili che compongono il Lotto A risultano pendenze attinenti la gestione condominiale, non intervenuta nel procedimento, per 220,54 al 7 dicembre 2017.

Per ambedue i lotti i titolari del possesso di fatto (in quanto residenti) o di diritto hanno dichiarato che nessuno degli immobili che li compongono è oggi gravato da vincoli locativi.

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

LOTTO A (Conservatoria RR.II. Prato)

Si rinvia al contenuto della certificazione notarile già menzionata:

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 2912 R.P. 24/12/2010 contro [omissis] e [omissis] a favore di Banca CR Firenze S.P.A. per € 538.000,00 di cui € 428.537,06 in linea capitale. Gravante per la piena proprietà della sig.ra [omissis] per gli effetti della citata sentenza n. 424/2016**

del Tribunale di Prato in esito alla domanda giudiziale per accertamento di simulazione di atti da parte della creditrice. La sentenza è stata trascritta al n. 1963 R.P. del 5/10/2016;

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 865 R.P. 10/05/2016 contro [omissis], [omissis] e [omissis]** a favore di Banca del Mugello - Credito Cooperativo Soc. Coop.va per € 40.000,00 di cui € 19.595,98 in linea capitale. **Gravante per la piena proprietà della sig.ra [omissis]** per gli effetti della citata sentenza n. 424/2016 del Tribunale di Prato in esito all'intervento nel giudizio da parte della creditrice;
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 866 R.P. 10/05/2016 contro [omissis] e [omissis]** a favore di Banca del Mugello - Credito Cooperativo Soc. Coop.va per € 80.000,00 di cui € 56.953,83 in linea capitale. **Gravante per la piena proprietà della sig.ra [omissis]** per gli effetti della citata sentenza n. 424/2016 del Tribunale di Prato in esito all'intervento nel giudizio da parte della creditrice;
- **Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 8814 R. P. 14/12/2016 contro [omissis] e [omissis]** a favore di Banco Fiorentino - Mugello Impruneta Signa - Credito Cooperativo Soc. Coop.va. **Gravante per la piena proprietà della sig.ra [omissis].**

Il contenuto della certificazione è confermato anche per il periodo successivo al 13 gennaio 2017 e fino al 18 aprile 2018.

LOTTO B (Conservatoria RR.II. Prato)

Si rinvia al contenuto della certificazione notarile già menzionata, che tuttavia include le iscrizioni delle ipoteche giudiziali n. 2859 R.P. 20/12/20 e n. 865 R.P. 10/05/2016 non risultate a controllo:

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 1229 R.P. 1/06/2011 contro [omissis] e [omissis]** a favore di Banca di Credito Cooperativo di Vignole - Soc. Coop.va per € 30.000,00 di cui € 22.665,13 in linea capitale. **Gravante per i diritti di usufrutto intestati ai medesimi;**
- **Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 8814 R. P. 14/12/2016 contro [omissis] e [omissis]** a favore di Banco Fiorentino - Mugello Impruneta Signa - Credito Cooperativo Soc. Coop.va. **Gravante per i diritti di usufrutto intestati ai medesimi.**

Salvo quanto notato, il contenuto della certificazione è confermato anche per il periodo successivo al 13 gennaio 2017 e fino al 20 aprile 2018.

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

Né per il Lotto A, né per il Lotto B sussistono ragioni di non commerciabilità derivanti da condizioni di vincolo di cui ai disposti di legge succitati, come anticipato in discussione della regolarità urbanistica degli immobili.

5.0.4. Stato di occupazione e titoli di possesso degli immobili che compongono il lotto

Le risultanze anagrafiche certificano la residenza:

LOTTO A

- nell' appartamento** al civico 66/e della Via Mugellese (sub 22 della part. 673) della famiglia degli esecutati sigg.ri[omissis] e [omissis];
- nei posti auto** non risulta ovviamente alcuna residenza anagrafica né, in occasione dell'accesso, alcuna stabile occupazione da parte di persone terze.

LOTTO B

- ❑ **nell' appartamento** al civico 62/c della Via Mugellese (sub 9dellapart. 904) alla data del sopralluogo era ancora domiciliato il conduttore sig. **Diego Alunni**, nato a Umbertide (PG) il 15 ottobre 19990 (C.F. LNNDGI90R15D786T); il contratto debitamente registrato il 9 febbraio 2016 non è tuttavia opponibile alla procedura. Il sig. [omissis] ha inoltre esibito comunicazione di rilascio anticipato da parte del conduttore, per gravi motivi personali, datata 30 aprile 2017 e successivamente posticipata bonariamente nei suoi effetti al termine del dicembre 2017;
- ❑ **nel posto auto** al civico 62/q di Via Mugellese (sub 27 della part.904) non risulta ovviamente alcuna residenza anagrafica; in occasione dell'accesso è stato dichiarato il possesso intestato al medesimo, con le note di cui all' appartamento.

6.0 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**6.1 - RIFERIMENTI METODOLOGICI**

Il presente rapporto è stato redatto seguendo le linee guida dettate da ABI con il documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie", da IVSC con il documento "International Valuation Standards 2013" ed il "Codice delle valutazioni Immobiliari" Tecnoborsa (3° edizione).

6.1.1 - SCOPO DELLA STIMA

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale la valutazione è richiesta (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Il quesito si riferisce al valore di mercato (market value) della materia dell' esecuzione.

Assumo come **definizione di valore di mercato** quella indicata da Banca d'Italia con circolare n. 263/2006, sez. IV punto 1: "*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*". Non diversa 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 è preferibile nella generalità dei casi la stima del valore di mercato mediante 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.

Nel caso dell' usufrutto, per quanto non si possa escludere l'esistenza di un mercato dei diritti relativi, la rarità del fenomeno e la pratica impossibilità di esaminare concreti atti di compravendita sufficientemente concentrati nel tempo e nello spazio esclude tuttavia la possibilità di esprimere un giudizio di valore per comparazione diretta con la tecnica del MCA.

In queste condizioni la teoria e le migliori pratiche estimative ci consentono di giungere ad una valutazione per via indiretta, sulla base dell'utilità che l'usufruttuario trae dall'esercizio del suo diritto, in termini di attualizzazione (VAN) di un flusso di reddito effettivo o figurativo.

Il valore del diritto di usufrutto (Vu) è dato dall' accumulazione iniziale della serie limitata di Bfa percepibili dall' usufruttuario, calcolabile secondo la nota formula:

$$Vu = Bfa \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

dove **n** è il numero di annualità, **r** è il tasso al quale le annualità successive sono scontate all'attualità e **q** è il montante (1+r).

Ci dice ancora la manualistica che **n sarà pari alla "speranza di vita" dell' usufruttuario** e che il beneficio annuo **Bfa** dovrà essere considerato al netto delle ordinarie spese di gestione e delle imposte, contributi ed altri oneri che gravano/derivano dal reddito dell'immobile.

In via generale, a prescindere dalla tecnica utilizzata, 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

LOTTE A E B

Il contesto urbano

Il complesso è ubicato in un nucleo urbano sorto, in un contesto semiurbanizzato lungo la Via Mugellese a non più di un chilometro e mezzo dal centro dell'abitato di Prato, a sud Sud-Est dello stesso. Ricade nella Zona censuaria catastale D3 - 4OMI (periferica).

L'edificazione residenziale, in parte in sostituzione del tessuto preesistente misto residenziale e produttivo in parte a riempimento dei "vuoti", è iniziata negli anni '70 del secolo scorso per proseguire fino all'inizio del presente.

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

L'abitato è tributario del capoluogo per tutti servizi scolastici, sanitari, commerciali o terziari superiori ma è dotato di quelli di base, godendo comunque di una discreta accessibilità alle principali vie di comunicazione e di accettabili servizi pubblici di trasporto di livello urbano.

Dal punto di vista socio-demografico, dopo il ciclo espansivo chiusosi con l'inizio del secolo l'ambito è connotato da una sostanziale stasi demografica, con progressivo invecchiamento della popolazione residente, autoctona di nazionalità italiana in via quasi esclusiva e con capacità di reddito medie o medie-superiori.

Lo stabile condominiale e le unità immobiliari materia della valutazione

Rinviando a quanto già esposto in sede di descrizione del lotto, si richiama il fatto che gli stabili sono dotati di tutti i servizi di rete, una conformazione interna ed esterna degli edifici ed una qualità delle finiture condominiali e private di livello medio, condizioni di manutenzione nel loro insieme buone, consistenze standard del tipo e della zona manel caso del Lotto A superiori all'odierno standard medio di mercato.

HBU (*highest and best use*)

La relazione con le unità abitative adiacenti, la conformazione degli alloggi e la vigente normativa edilizia ed urbanistica non consentono di ipotizzare significative trasformazioni materiali o modifiche all'attuale destinazione residenziale

Individuazione sintetica del segmento di mercato

*Ambedue i compendi sono qualificabili nel loro insieme come unità residenziali in un caso di dimensioni superiori all'ordinario, nell'altro (Lotto B) di dimensioni standard, appartenenti alla tipologia di abitazione condominiale di livello medio, con costi di gestione contenuti, ubicate in zona periferica amena e ben servita, connotata da una ridotta densità e da una buona qualità dell'edificato. L'Agenzia delle Entrate le colloca come detto nella zona censuaria periferica D3 - 4 OMI. In termini strutturali le condizioni di trattazione di questo tipo di immobili sono riconducibili allo schema della **concorrenza monopolistica**.*

6.3 - CONDIZIONI DI MERCATO

LOTTE A E B

La facile accessibilità ai servizi di base e a quelli di livello superiore del centro cittadino, la brevità degli spostamenti casa-lavoro, i connotati tipicamente residenziali e la sua piacevolezza fanno della zona una delle preferite nel mercato locale. Il mercato, seppur confrontandosi con una domanda molto selettiva, ha risentito meno che altrove della crisi immobiliare, con un numero di scambi relativamente elevato e riduzioni di prezzo inferiori alla media del comune, se con riferimento all'edilizia nuova o assimilabile. I trends attuali hanno connotati recenti ancora deflazionistici ma oggi con tempi di vendita decrescenti e prezzi in via di stabilizzazione. Questa tendenza alla stabilità non appare destinata a mutare nel breve periodo.

6.4 - VALUTAZIONE DEI LOTTI

Dagli operatori immobiliari consultati, oltre ad ottenere conferma delle tendenze di mercato desumibili dai dati statistici disponibili, ho ottenuto informazioni relative ai rapporti di mercato d'uso corrente per la determinazione della superficie commerciale a partire dalla Superficie Esterna Lorda delle diverse unità ed in ragione delle diverse destinazioni d'uso.

Fatto 1,00 il coefficiente per le superfici in uso abitativo propriamente detto, i coefficienti di mercato per gli usi complementari convergono in 0,75 per soppalchi e mansarde abitabili, 0,60 per verande, 0,50 per autorimesse, 0,40 per posti auto coperti e 0,30 per quelli scoperti; 0,35 per portici e loggiati, 0,25 per l'uso di balcone non arredabile, 0,20 per soffitte o cantine ed infine in 0,10 per il giardino privato (da ridursi a 0,05 per le superfici eccedenti i 200 mq). Da ciò la determinazione delle superfici commerciali rappresentate nelle descrizioni di dettaglio dei lotti e, per il Lotto A nella tabella dimostrativa del procedimento e dei risultati di valutazione, allegata alla presente sotto il titolo "**Stima di immobile posto in Via Mugellese, 66/e - Prato**".

Le caratteristiche delle unità che compongono i due lotti individuati consentono di trattare ciascuno di essi come una singola unità edilizia, composta secondo destinazioni le funzionali individuate in loco per ciascuna unità immobiliare, corrette se del caso secondo il principio del miglior uso possibile (HBU).

Avremo pertanto come **superfici convenzionali commerciali**:

- ✓ **per il lotto "A"** (Prato - Foglio 67, Particelle 673, subalterni 22 e 17, e Particella 858 subalterno 5): **mq 154,42**;
- ✓ **per il lotto "B"** (Prato - Foglio 1, Particella 633, subalterni 4 e 20): **mq 87,50**. **In quest'ultimo caso le modalità di stima e gli usi di mercato richiedono di prendere in considerazione la Superficie Utile netta (SU = mq 136,15 incluse aree esterne) ponderata secondo i rapporti mercantili in mq 77,95**.

6.4.0 LOTTO A – VALORE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ PIENA ED ESCLUSIVA

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

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

La connessa reperibilità sia di planimetrie catastali, inevitabilmente coerenti con lo stato di fatto, sia dei 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 abbiamo esaminato i seguenti:

A - Notaio Lops 24/10/2016 Rep. 358504 Nota di Trascrizione 7805/2016;

B - Notaio La Gamba 28/11/2017 Rep. 124037 Nota di Trascrizione 9009/2017

C - Notaio Volkhart 27/03/2018 Rep. 26199 Nota di Trascrizione 2485/2018.

D - Notaio De Meo 10/05/2017 Rep. 440 Nota di Trascrizione 3694/2017;

E - Notaio Biagioli 06/07/2017 Rep. 11928 Nota di Trascrizione 5317/2017;

F - Notaio Galdo 02/11/2017 Rep. 116120 Nota di Trascrizione 8277/2017;

Le lettere da A a C che denotano i contratti sono corrispondenti a quelle degli immobili indicati come "COMPARABILI" nei modelli di stima secondo MCA allegati alla relazione.

Gli atti indicati con le lettere successive alla C si riferiscono a transazioni prese in esame per lo svolgimento dell'analisi ma scartate per motivi attinenti o la specialità del contesto della trattativa, quale si desume dalla lettura dell'atto, o perché con caratteristiche dell'immobile trasferito meno convergenti delle precedenti con l'immobile "obiettivo".

Le informazioni desunte dai contratti e le altre attinenti la tendenziale variazione dei prezzi, sono state riportate nelle tabelle di calcolo, gli algoritmi delle quali sono come detto un'applicazione della tecnica MCA e Sistema di stima, sotto l'assunzione che i rapporti di mercato siano noti e rinviando ad una conclusiva ponderazione discrezionale la risoluzione di eventuali imprecisioni derivanti da caratteristiche non stimate.

In riferimento alla tendenziale variazione dei prezzi, il valore assunto del -7% è una mia interpolazione su quello desumibile dalla rilevazione OMI per la zona per il 2 semestre 2016 e la più recente disponibile 2 semestre 2017, a tener conto della menzionata attenuazione attuale del ritmo di decrescita dei prezzi.

La ricerca ha consentito di individuare comparabili significativi per ubicazione (nel raggio di poche centinaia di metri dall'immobile obiettivo), per condizioni di contesto e per tipologia, ma non per epoca di costruzione essendo il complesso obiettivo più vecchio di oltre 15 anni rispetto ai comparabili. Il fatto ha un qualche rilievo in relazione alla cennata selettività della domanda, che giustificatamente preferisce immobili di più recente costruzione non tanto per diverse condizioni manutentive (nel nostro caso sostanzialmente omogenee) quanto per una attesa diversa qualità costruttiva intrinseca (a mero titolo esemplificativo: maggiore o minore capacità di risposta agli eventi sismici) certamente non modificabile dall'acquirente.

Nel caso non ho ritenuto di poter ovviare al problema con l'applicazione della metodologia del "Sistema di stima", ma ho preferito applicare uno sconto sul prezzo risultante dalle interpola-

zioni del MCA discrezionalmente derivato dai dati medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona.

6.4.1 LOTTO B – VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

Data la necessità di dover rinunciare alla comparazione diretta per i motivi espressi sotto il capo 6.1.2 e quindi di procedere a stima per capitalizzazione del reddito, le variabili strategiche da prendere in considerazione sono evidentemente il periodo di capitalizzazione n , il tasso di capitalizzazione r ed il reddito netto annuo atteso Bfa .

Avuto riguardo al sesso ed all'età degli usufruttuari a titolo originario ed al diritto di accrescimento di cui godono, dalle tabelle ISTAT della speranza di vita per la Toscana di più recente pubblicazione possiamo derivare: $n = 11$.

Per il reddito abbiamo come fonte attendibile di informazioni il contratto di locazione già menzionato al precedente capo 5.0.4, dal quale si desume con reddito potenziale lordo annuo di € 7.200,00.

L' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva inoltre periodicamente i canoni di locazione per le diverse zone censuarie del Comune, non assumibili in via diretta perché correlati a classi troppo ampie di immobili ma certamente utilizzabili in via ponderale, sia per l'aggiornamento di valori pregressi all'attualità sia per ovviare alla scarsità di riferimenti di mercato sufficientemente attendibili e dettagliati.

Dalle rilevazioni OMI per il 2° semestre 2016 ed il 2° semestre 2017 desumiamo una variazione percentuale anno su anno del -9,85% del valore locativo lordo medio.

Su tale base possiamo deflazionare ad oggi il canone annuo lordo concordato nel 2016, da € 7.200 a € 6.700 a tener conto della tendenziale attenuazione del ritmo di decremento dei prezzi.

Per ottenere il reddito netto dovremo ovviamente detrarre dal lordo gli oneri tipicamente gravanti sull' usufruttuario, che stimiamo nel 42,00% del beneficio fondiario annuo: 4,5% per rischio sfitto (assunte 4 mensilità perse ogni 8 anni); 4,5% per rischio insolvenza (30 mensilità ogni 60 anni di locazione); 1,5% per costi di intermediazione (1 mensilità ogni 8 anni); 31,5% per oneri fiscali (IMU per il 10,5%, IRPEF per il 21%).

In conclusione ritengo verosimile che il **beneficio fondiario annuo netto** che un usufruttuario può oggi attendersi dagli immobili costituenti il lotto sia pari a € $6.700 * 0,58 = € 3.886,00$ ($Bfa = € 3.886,00$).

L' acquisto da una persona fisica del diritto di usufrutto in via derivata è un investimento eminentemente rischioso: in primo luogo per la grande incertezza sulla durata di godimento del diritto, in secondo luogo per la prevedibile assenza di legami di solidarietà fra il nudo proprietario e l'usufruttuario subentrante (il nudo proprietario può dover sostenere oneri finanziari significativi in attesa di un godimento dei loro frutti in un futuro anche lontano e comunque indeterminato).

Circa la stima della durata attesa dell'usufrutto, ritengo che basarsi esclusivamente sul dato statistico della speranza di vita (nel nostro caso di 11 anni) sia sviante nella valutazione del valore di mercato di diritti usufruttuari acquistati in via derivata: se nel grande numero la stima fondata su tale dato medio è certamente una buona approssimazione alla realtà, per la singola operazione d'acquisto può tradursi in perdite significative, fino all'evento catastrofico del decesso del cedente

diritto immediatamente successivo alla cessione destinato a tradursi per l'acquirente nella perdita totale del capitale senza proventi di sorta.

Questa condizione di rischio è gestita attraverso il livello del tasso di sconto: basso ove il rischio sia valutato basso (a rischio 0 il tasso sarà quello di investimenti convenzionalmente ritenuti "sicuri"), elevato ove il rischio percepito sia alto. L'effetto di elevati tassi di sconto è evidentemente quello di consentire un ammortamento accelerato del capitale, restringendo l'orizzonte temporale entro il quale possono verificarsi eventi disastrosi.

Banca d'Italia rileva periodicamente i tassi praticati sul mercato del credito secondo le specifiche categorie contrattuali, pubblicando trimestralmente i tassi effettivi globali medi (TEGM) rilevati e determinando insieme i tassi soglia oltre i quali gli interessi sono da considerarsi usurari.

Assunte le speciali condizioni di rischio dell'acquisto dei diritti usufruttuari in via derivata da persona fisica, ritengo appropriato equipararle a quelle di un credito privo di speciali garanzie in particolare al cosiddetto "Credito revolving", assumendo quindi come tasso di sconto la media fra il TEGM e il tasso limite relativi.

L'ultima rilevazione a valere per il 2° semestre 2018 pubblicata con Decreto Ministero dell'Economia e Finanze del 28/3/2018, espone per il Credito "revolving" un TEGM su base annua e per tutte le classi d'importo del 16,14% ed un Tasso Soglia del 24,14%.

Avremo perciò come tasso di sconto $r = 20,14\%$.

6.4.2 - RISULTATI DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

SEGUONO LE SEGUENTI ESPRESSIONI DI VALORE, assolti i costi per conseguire la conformità amministrativa e quindi consentire la vendibilità⁴:

- ✓ **PER IL LOTTO "A" (Prato - Foglio 67, Particelle 673, subalterni 22 e 17, e Particella 858 subalterno 5):** dall'applicazione degli algoritmi di Market Comparison Approach EURO 319.000,- con una buona divergenza assoluta del 3,33%. Rapportato alla superficie c.c. di mq 154,42 tale valore complessivo risulta in un valore unitario di stima riferito alla superficie convenzionale commerciale pari a 2.065 €/mq.

Per correggere gli altrimenti non eliminabili difetti di analisi esposti al 6.4.0 precedente, al valore suddetto ritengo di dover applicare uno sconto del 15% a stimare il risolutivo **VALORE DI MERCATO DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ DEL COMPLESSO IN EURO 271.000,-** (1.755,00 €/mq).

- ✓ **PER IL LOTTO "B" (Prato - Foglio 67, Particella 904, subalterni 9 e 27):** dell'applicazione dei parametri $Bfa = € 3.886,-$, $n = 11$ e $r = 20,14\%$ come stimati al capo 6.4.1 alla formula ricordata al capo 6.1.2 otteniamo la stima del **VALORE DI MERCATO DEL DIRITTO DI USUFRUTTO DEL COMPLESSO in Euro 16.731,16 approssimato per difetto IN EURO 16.700,-** che consente l'ammortamento del costo d'acquisto in circa 44 mesi.

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

L'assunzione di conformità dei beni trasferiti con gli atti di compravendita richiede che per la vendibilità i valori prima detti siano svalutati dei correlati costi di sanatoria, ricorrendo qui il caso di

⁴ Si deve ovviamente assumere che i gli immobili compravenduti con gli atti menzionati siano in tutto conformi ai titoli edilizi originali o di sanatoria ovvero che i costi necessari alla sanatoria siano già stati assolti dai venditori

difformità edilizio-urbanistiche degli immobili obiettivo considerati nel Lotto A. Si rinvia al proposito a quanto detto sotto il capo 2.0.

I costi di regolarizzazione amministrativa sono già stati stimati in € 4.000,- per il Lotto A, ritenendosi compensati dalla mancata considerazione della porzione di superficie della terrazza quelli che eventualmente dovessero derivare in futuro da una convergenza dell'Amministrazione Comunale con l'opinione da me espressa sull'argomento.

Quanto al Lotto B, non sono emerse all'esame difformità edilizie di sorta, neppure in forma dubitativa. Peraltro l'usufruttuario non sarebbe colpito dalla loro eventuale esistenza, gravando gli oneri relativi sul nudo proprietario.

Da ciò i seguenti **più probabili prezzi di compravendita ove tali oneri fossero traslati sull'acquirente**, come lo sono in caso di vendita forzata:

- ❑ **quanto alla piena proprietà del LOTTO A**, costituito dalle tre unità immobiliari individuate dai subalterni 22 e 17 della particella 673 e dal subalterno 5 della particella 858 ambedue al foglio di mappa 67 del Comune di Prato, da € (271.000 - 4.000): **EURO 267.000,00=**;
- ❑ **quanto all'usufrutto del LOTTO B**, costituito dalle due unità immobiliari individuate dai subalterni 9 e 27 della particella 904 al foglio di mappa 67 del Comune di Prato: **EURO 16.700,00=**.

6.4.5 - 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 una valutazione discrezionale basata sulla forbice di percentuali di deprezzamento rilevabili nella pratica estimativa e ritenute congrue dai Giudici delle Esecuzioni (10÷20%). In realtà in pregresso ho potuto constatare nelle attuali contingenze e contesto deprezzamenti anche superiori al 30%, tanto da orientarmi a considerare una forbice più ampia, **dal 10 al 30%**.

Giudico applicabile nei casi in specie uno sconto del 20% per il Lotto A, ed uno sconto del 10% per il Lotto B (in considerazione della specialità del diritto in asta e del gravare gli oneri di ripristino essenzialmente sul nudo proprietario), riferito al valore di mercato scontato degli oneri di regolarizzazione edilizia. Avremo perciò:

- ❑ **quanto alla piena proprietà del Lotto A**, costituito dalle tre unità immobiliari individuate dai subalterni 22 e 17 della particella 673 e dal subalterno 5 della particella 858 ambedue al foglio di mappa 67 del Comune di Prato, da € (271.000 - 4.000)*0,20 **uno sconto ulteriore** di € 53.400÷ **€ 53.000,-**.

Ciò per una vendibilità al prezzo di Euro 214.000,00⁼⁵;

Sul complesso gravano spese condominiali insolute. Tuttavia queste sono riferite al solo 1° trimestre del corrente esercizio e di entità molto contenuta⁶, tanto da potersi ipotizzare una loro soddisfazione prima della vendita e comunque una compensazione nell'ambito della deduzione già applicata sul valore di mercato.

- **quanto al diritto di usufrutto sul LOTTO B**, costituito dalle due unità immobiliari individuate dai subalterni 9 e 27 della particella 904 al foglio di mappa 67 del Comune di Prato, da €16.700*0,10 **uno sconto ulteriore** di € 1.670÷ € **1.700,-**.

Ciò per una vendibilità al prezzo di Euro 15.000,00⁼⁷.

Ciò richiamato che sul complesso non gravano oggi spese condominiali insolute.

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

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

Depositerò altresì con la presente relazione la seguente documentazione integrativa:

1. Copia degli atti di provenienza ultra-ventennale degli immobili;
2. Verbale dell' accesso;
3. Copia dei titoli edilizi;
4. Copia di visure e planimetrie catastali;
5. Attestato di Prestazione Energetica (APE) delle unità immobiliari residenziali.

Prato, 12 maggio 2018

Il Consulente tecnico d'ufficio
Arch. Rodolfo Tognocchi



ORDINE ARCHITETTI
RODOLFO
TOGNOCCHI
67
PRATO

⁵ Da € (271.000,00 - 4.000,00 - 53.000,00)

⁶ Si veda al proposito quanto al capo 4.1

⁷ Da € (16.700,00 - 1.700,00)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 239/2016 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Allegati

- Prato 12 maggio 2018 -

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

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

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erranei, ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA, ricevendo a titolo di compenso per la predetta attività la somma di euro 220);
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e



le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, 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), in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione



o riscatto, nonché di 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;

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); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni** prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) intervenire all'udienza fissata *ex art.569 c.p.c.* per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata *ex art.569 c.p.c.* per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze), da versare su un CD da depositare all'udienza di autorizzazione alla vendita alla quale prenderà parte;

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, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;



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 ovverosia qualsiasi integrazione che si renderà necessaria.**

Prato, 13 settembre 2017

il giudice dell'esecuzione

dott.ssa Maria Iannone



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 239/2016 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Tabelle di indagine e di stima

- Prato 12 maggio 2018 -

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)	VIA MUGELLESE, 66/E PRATO		CATASTO	F	PART.	SUB			
				67	673 858	22 - 17 5			
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	€ 380.000,00	€ 290.000,00	€ 160.000,00						
Sconto stimato in sede di vendita 0,00%	€ -	€ -	€ -						
Prezzo applicato alla stima	€ 380.000,00	€ 290.000,00	€ 160.000,00						
Data di formazione del prezzo	28-11-2017	27-03-2018	24-10-2016	data della stima					
mesi antecedenti	5	1	18	12-05-2018					
Zona	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica					
Tipologia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento					
Classe (1 Economica, 2 Media, 3 Alta)	2	2	2	2					
Livello di piano f.t.	1	1	0	1					
Ascensore (1 per immobili fino a due piani f.t. o con ascensore, 0 altrimenti)	1	1	1	1					
Servizi igienici	3	2	1	2					
anni interi di esercizio (stima)	10	20	30	30					
Impianto di climatizzazione (1 se presente, 0 se assente)	1	1	1	1					
anni interi di esercizio (stima)	10	15	30	10					
Impianto elettrico (1 se presente, 0 se assente)	1	1	1	1					
anni interi di esercizio (stima)	30	15	30	30					
Stato manutentivo (1 per scadente, 2 per ordinario, 3 per buono, 4 per ottimo)	2	3	2	2					
	Rapporto mercantile	Superficie		Superficie		Superficie		Superficie	
		Reale L.	Comm.le	Reale L.	Comm.le	Reale L.	Comm.le	Reale L.	Comm.le
Sup. principale	1,00	138,65	138,65	74,90	74,90	55,85	55,85	123,30	123,30
Soppalchi e mansarde abitabili	0,75	-	-	68,00	51,00	-	-	-	-
Verande	0,60	-	-	-	-	-	-	7,95	4,77
Autorimessa	0,50	19,25	9,63	12,80	6,40	-	-	-	-
Stallo di parcheggio	0,35	12,00	4,20	-	-	10,00	3,50	26,00	9,10
Balcone (*)	0,25	13,25	3,32	11,20	2,80	14,90	3,73	-	-
Terrazza attico (**)	0,40	-	-	-	-	-	-	29,40	10,44
Soffitta/cantina (***)	0,35	50,75	14,95	-	-	-	-	18,90	6,62
Resede ext. privato	0,10	-	-	-	-	43,60	4,36	-	-
Superficie Comm.le Vendibile Totale		170,75		135,10		67,44		154,23	
Sup. comm.le €/mq	€	2.225,48	€	2.146,56	€	2.372,48			
Prezzo minimo (a)			€	2.146,56					
Prezzo massimo (b)					€	2.372,48			
Rapporto (a)/(b)		0,9048							
Prezzo medio (c)	€	2.248,10							
Prezzo marginale (a)*(c)/(b)	€	2.034,08	per metro quadrato di Superficie Commerciale Vendibile						
N.B.: (*) per le superfici eccedenti mq		20	si applica una ulteriore riduzione media del			60,00%			
N.B.: (**) per le superfici eccedenti mq		25	si applica una ulteriore riduzione media del			75,00%			
N.B.: (***) per le superfici eccedenti mq		40	si applica una ulteriore riduzione media del			75,00%			

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)	VIA MUGELLESE, 66/E PRATO	CATASTO	F	PART.	SUB
			67	673 858	22 - 17 5

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	-7,00%	per il segmento di mercato (elaborazione su dati OMI)		Saggio medio mensile di variazione dei prezzi	-0,58%
Immobile	A	B	C		
Prezzo storico	€ 380.000,00	€ 290.000,00	€ 160.000,00		
Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese	-€ 2.204,00	-€ 1.682,00	-€ 928,00		
mesi antecedenti	5	1	18		
Variazione totale del prezzo alla data di stima	-€ 11.020,00	-€ 1.682,00	-€ 16.704,00		
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	-€ 9.000,00	€ -	€ -		
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	€ -	€ 2.500,00	€ 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	€ -	-€ 1.125,00	€ -		
Costo manutentivo da scadente a ottimo, per mq	€ 500,00	Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL			€ 300,00
Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq	€ 170,00	Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL			€ 23,00

CONCLUSIONI DELLA STIMA						
Obiettivo ragguagliato a		A		B		C
Valore non corretto		€ 380.000,00		€ 290.000,00		€ 160.000,00
	Delta		Delta		Delta	
Variazione su data stima	5	-€ 11.020,00	1	-€ 1.682,00	18	-€ 16.704,00
Sup. principale	- 15,35	-€ 31.223,14	48,40	€ 98.449,51	67,45	€ 137.198,76
Soppalchi e mansarde abitabili	-	€ -	- 51,00	-€ 103.738,12	-	€ -
Verande	4,77	€ 9.702,57	4,77	€ 9.702,57	4,77	€ 9.702,57
Autorimessa	- 9,63	-€ 19.588,20	- 6,40	-€ 13.018,12	-	€ -
Stallo di parcheggio	4,90	€ 9.967,00	9,10	€ 18.510,14	5,60	€ 11.390,85
Balcone	- 3,32	-€ 6.753,15	- 2,80	-€ 5.695,43	- 3,73	-€ 7.587,12
Terrazza attico	10,44	€ 21.235,80	10,44	€ 21.235,80	10,44	€ 21.235,80
Soffitta/cantina	- 8,33	-€ 16.943,89	6,62	€ 13.465,62	6,62	€ 13.465,62
Resede ext. privato	-	€ -	-	€ -	- 4,36	-€ 8.868,59
Servizi igienici	-1	-€ 9.000,00	0	€ -	1	€ -
Climatizzazione	0	€ -	0	€ 2.500,00	0	€ 5.000,00
Impianto elettrico	0	€ -	0	-€ 1.125,00	0	€ -
Stato manutentivo		€ -		-€ 12.733,00		€ -
Ascensore	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Valore ragguagliato		€ 326.376,98		€ 315.871,97		€ 324.833,88
Divergenza % assoluta	3,33%					
Pesi ponderali		10,00%		65,00%		25,00%
Valore di stima (media ponderata) dell' Immobile Obiettivo					€	319.000,00