

# **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 67/2018 R.G.E.I.**

## **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

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

**- Prato 8 maggio 2019 -**

**- ultima revisione 29 maggio 2019 -**

# **REDAZIONE PRIVACY**

## TRIBUNALE DI PRATO

- ◆ Esecuzione immobiliare promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., con sede in Siena, Piazza delle Istituzioni nc 27/h (avv. dr. Pierluigi Baldacci)
- ◆ Registro delle Esecuzioni Immobiliari n. 67/2018
- ◆ Giudice: dr.ssa Stefania Bruno
- ◆ C.T.U.: arch. dr. Rodolfo Tognocchi
- ◆ Nomina del CTU e accettazione: 18 febbraio 2019
- ◆ Tramessa copia preliminare della Relazione conclusiva, la raccomandata con la quale si invitava la debitrice a prenderne visione è tornata inesitata mentre il legale della parte procedente ha telefonicamente comunicato in data 29 maggio 2019 di non avere obiezioni o osservazioni di sorta sul contenuto della medesima

### **RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. INCARICATO**

Io sottoscritto, dr. arch. Rodolfo Tognocchi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Prato e all'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato al n. 67, con studio in Prato, Via G.Paolini n. 6/7, nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo in oggetto dal sig. Giudice Dr.ssa Stefania Bruno, in data 13 febbraio 2019 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 dell'atto di provenienza ultra-ventennale.

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

Avendone preliminarmente concordato la data con il Custode Giudiziario nominato, **con lettera raccomandata 20 febbraio 2019 indirizzata all'esecutata e rimessa per conoscenza via PEC al legale della parte creditrice, nel confermare l'avvenuto inizio delle operazioni peritali ho stabilito l'accesso all'immobile materia del procedimento per il giorno di mercoledì 6 marzo ore 15,30 e seguenti.** A evitare le difficoltà connesse con la consegna della corrispondenza raccomandata a.r., uguale comunicazione è stata da me direttamente consegnata nella cassetta delle lettere.

Per problematiche dipendenti dalla reperibilità/disponibilità della proprietaria, risultanti al verbale redatto di concerto con il Custode, **l'accesso è stato infine eseguito il giorno di lunedì 11 marzo 2019 alle ore 11.30 e seguenti.**

Nel corso del sopralluogo, condotto alla presenza di delegata dell'interessata, ho raccolto la documentazione fotografica opportuna ed ho eseguito il rilievo sia metrico che tecnico-qualitativo dello stabile e delle singole 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 nei rispetti dei titoli abilitativi edilizi. Anche le risultanze estimative catastali sono risultate difformi dall'attuale stato degli immobili (con le precisazioni di cui più oltre) nelle geometrie e qualificazioni reddituali ma non

negli usi.

È stata dichiarata l'inesistenza di gestione condominiale del complesso.

Riscontrati il possesso e la residenza dell' eseguita nell' immobile, ho ritenuto superfluo eseguire ulteriori accertamenti presso l' Agenzia delle Entrate – Registro circa la ricorrenza di contratti di locazione registrati riferibili all' unità ed alla 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, procedo infine alla redazione della presente relazione.

## **1.0 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, COERENZE CATASTALI**

**Si conferma l' individuazione degli immobili risultante dall' Atto di pignoramento e dalla Relazione notarile nel modo seguente:**

### **SONO OGGETTO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO**

**i tre cespiti immobiliari di seguito descritti, separatamente censiti al catasto fabbricati ma costituenti funzionalmente un unico complesso a destinazione residenziale, di proprietà della signora [omissis], nata a [omissis] ([omissis]) il 16 giugno 1983 (C.F. [omissis]) per l'intera ed esclusiva proprietà, residente in Carmignano, Via Catro 38:**

- 1. Appartamento** per civile abitazione posto ai piani primo seminterrato e terra rialzato del fabbricato posto in Comune di Carmignano loc. Seano Via Catro n. 38, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 1 dalla p.lla 650 sub 1, cat A/2, cl. 5, vani 7, Superficie catastale totale mq 150, mq 148 al netto di aree scoperte, R.C. Euro 903,80;
- 2. Resede anteriore** del medesimo fabbricato, Carmignano Via Catro, pertinenziale all' immobile sopra descritto, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 1 dalla p.lla 643, area urbana, Consistenza mq 57, Superficie catastale non indicata, e R.C. Euro 0;
- 3. Resede tergale** del medesimo fabbricato, Carmignano Via Catro, pertinenziale all' immobile sopra descritto, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 1 dalla p.lla 651, area urbana, Consistenza mq 99, Superficie catastale non indicata, e R.C. Euro 0.

**È afferente le unità indicate la comproprietà sulle parti condominiali** del fabbricato, costituite dall' involucro murario e dalla copertura.

Giuste le certificazioni del notaio dr. Ferdinando Cutino anche in riferimento ai precedenti trasferimenti di proprietà ed alle iscrizioni ipotecarie. Il riscontro della certificazione notarile è stato svolto sulla scorta delle risultanze catastali e di un'ulteriore verifica presso la locale Conservatoria dei Registri Immobiliari.

**L' atto di provenienza ultra-ventennale** (rogante notaio De Luca in Prato) è acquisito in copia alla procedura come allegato della presente relazione.

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

**IL FABBRICATO CHE COMPRENDE LE TRE UNITÀ IMMOBILIARI PRIMA IDENTIFICATE è stato edificato in forza di Concessione Edilizia Pratica n. 113/1992 del 11.06.1992** rilasciata dal Comune di Carmignano in data 29.11.1993 e successiva:

1. Concessione Edilizia per variante in corso opera Pratica n. 119/1994 del 2.07.1994 rilasciata in data 18.07.1995.

Il progetto delle opere strutturali è stato depositato presso il GC di Prato in data 14/10/1993 (Pratica 504) a firma del geom. F.Petracchi in Carmignano. Le strutture sono state collaudate con Certificato di collaudo in data 14 dicembre 1994 del dr. Arch. Danilo Sbrocchi in Firenze. Sono stati depositati nella Pratica edilizia n. 113/1992: in data 17/03/1994 il progetto delle coibentazioni e dell'impianto termico ex L. 10/1991; quello dell'impianto elettrico in data 9/12/1994.

In sede del sopralluogo eseguito **ho accertato l'esistenza di difformità sostanziali dell'unità immobiliare materia dell'esecuzione nei rispetti dei titoli edilizi rilasciati, oltre a poche irrilevanti varianti distributive.**

Le difformità riscontrate, rappresentate alla tavola grafica n. 3 della documentazione attinente il complesso, consistono:

- ✓ nel frazionamento del vano già destinato a pranzo-soggiorno con angolo cottura in due locali: uno destinato a camera, l'altro di disimpegno. La difformità non è sanabile se non con la riduzione in pristino, attraverso il ripristino dell'angolo cottura e la demolizione del tramezzo in cartongesso realizzato per il frazionamento;
- ✓ nella trasformazione dell'uso, senza modifiche fisiche, dei locali nel seminterrato destinati a cantina e sgombero in taverna corredata di zone cottura, pranzo e soggiorno (la difformità non interessa i locali allo stesso piano destinati a bagno doccia e lavanderia). Questo mutamento di destinazione d'uso non è sanabile se non ripristinando integralmente le destinazioni autorizzate;
- ✓ nella modifica della porzione di resede anteriore recintata con la realizzazione di una scalinata ed una rampa che ne impediscono l'uso prescritto come parcheggio privato. La difformità, sostanziale in quanto riduce gli standards di parcheggio di legge, non è ovviamente sanabile se non con trasformazioni che ricostituiscano lo standard prescritto;
- ✓ nella realizzazione di un vano di deposito al di sotto delle scale esterne di accesso alle abitazioni, aprendo una porta nel tamponamento del sottoscala. Il locale occupa parte del suolo della confinante part. 642, intestata a diversa proprietà, e costituisce un volume aggiuntivo rispetto a quanto autorizzato con i titoli edilizi. Sotto questo riguardo, prescindendo dagli aspetti connessi al regime proprietario, alla luce della normativa vigente sia oggi che al momento della costruzione del complesso è una difformità sostanziale non sanabile se non con la riduzione in pristino.

Non hanno rilievo sostanziale, e nel contesto sono irrilevanti, la maggiore estensione dello scanafosso fra l'edificio ed il giardino tergaie e le modalità di realizzazione della doccia nel bagno al piano seminterrato.

**Non è stata rilasciata la certificazione di abitabilità/agibilità**, per la quale è stata presentata istanza agli atti del Comune di Carmignano con estremi PG 9375 del 26/07/1995 Pratica 15/1995. L'istanza è corredata della documentazione tecnica necessaria.

**Il costo per l'ottenimento della certificazione una volta sanate le difformità edilizie è stimabile in € 3.000,-**, tenuto conto della inevitabile consequenzialità ai costi tecnici di rimozione degli

abusi edilizi (non soggetti a sanzione monetaria perché ripristinativi della situazione autorizzata).

Alla luce della variante al Regolamento urbanistico approvata con DCC 24 luglio 2017, n. 41, **il complesso ricade in area classificata dal Piano Regolatore Generale del Comune come zona omogenea B, Sottosistema S1"Seano", Aree della Residenza R3a "Tessuto di formazione recente - Aree sature"** (Articoli 28 e 28.2 delle Norme Tecniche di Attuazione). È inoltre escluso dal perimetro di vincoli preordinati attinenti l'edificabilità. In termini sostanziali **per gli edifici esistenti sono ammessi limitati ampliamenti una tantum per addizioni funzionali e opere fino alla ristrutturazione edilizia di tipo 3**, con la definizione precisata dall' art. 10.2 delle N.T.A., **con eventuale incremento del numero di unità immobiliari**. Sono consentite inoltre: la demolizione e ricostruzione di volumi secondari nell'ambito del lotto, la demolizione totale o parziale con fedele ricostruzione. **Non sono ammesse nuove costruzioni se non pertinenziali. Sono ammesse le destinazioni residenziale, direzionale privato, commerciale al dettaglio e, nei limiti del 30% della SUL complessiva edificata, quelle compatibili indicate al capo 2 dell' art. 4.5 delle N.T.A.**, comunque nel rispetto delle condizioni sulla dotazione di standard urbanistici.

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

**Come anticipato le principali difformità riscontrate non possono essere sanate se non con il ripristino della conformazione dell' immobile a quanto in ultimo autorizzato con la Concessione Edilizia Pratica n. 119/1994 del 2.07.1994.**

**I costi per la regolarizzazione amministrativa degli abusi sono quindi limitati ai costi tecnici del ripristino** che, per semplicità del procedimento di stima di cui al capo 6.0 successivo, ho scelto di conglobare nel costo di adeguamento dell' unità abitativa a condizioni di ordinarietà manutentiva (€ 300/mq, anche a ragione di quanto in specifico).

### **3.0 - FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

**Ritengo appropriata la formazione di un unico lotto di vendita**, risultando il compendio un' unica unità funzionale a destinazione abitativa, così descritta:

**LOTTO UNICO: Appartamento di civile abitazione distribuito su due piani (duplex) dal primo seminterrato al piano terra rialzato in edificio plurifamiliare a schiera, in Comune di Poggio a Caiano (PO), Via Catro n.c. 38.** L'alloggio è composto dal piano principale d'abitazione, corredato da balcone, scala esterna di accesso al residence fronte strada, e comoda scala interna di connessione al piano seminterrato.

Il piano principale d'abitazione è composto da: 2 camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e una terza camera con atrio d'ingresso al balcone fronte strada, questi ultimi ricavati dal frazionamento dell' unico vano cucina-soggiorno previsto dai titoli edilizi.

Il piano seminterrato si compone di: taverna non abitabile a uso cucina-pranzo-soggiorno con accesso ai resedi pertinenziali, corredata da lavanderia, bagno-doccia e loggia e collegata con scala interna al piano principale d'abitazione.

**Resede anteriore** di pertinenza esclusiva, parte esterno alla recinzione

perimetrale, parte con comodo accesso carrabile dal n.c. 38 della Via Catro, interamente pavimentato e direttamente accessibile dall'alloggio attraverso scala esterna e porta dal seminterrato. Sul resede si apre un vano di deposito sottostante le scale di accesso alle abitazioni che compongono l'elemento di schiera. Il locale, come già anticipato, insiste parzialmente su area pertinenziale di altra unità abitativa ed è stato realizzato in difformità sostanziale ai titoli edilizi.

**Resede tergale** del medesimo fabbricato, pertinenza esclusiva, come detto accessibile dalla taverna nel seminterrato.

**La finitura interna ed esterna del complesso è di livello medio, consistente con il segmento di mercato.**

#### 4.0 DESCRIZIONE DI DETTAGLIO DELL' UNITÀ

**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' APPARTAMENTO gode di esposizione su due fronti contrapposti a nord-est a sud-ovest, in ambiente a contenuta densità edilizia, con vedute verso spazi aperti.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento e ACS con generatore a metano.

L'impianto elettrico è di concezione e realizzazione non recente. 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 e delle pertinenze è definibile come "ordinario"<sup>1</sup>, con necessità tuttavia di significativi interventi di ripristino sia per conseguire la conformità edilizio-urbanistica che relativi a serramenti interni ed esterni, all' impiantistica elettrica ed ai pavimenti del piano superiore oltre che a tinteggiature e verniciature, altri minori interventi dipendenti dall' usura ordinaria.**

#### SUPERFICI DEL COMPLESSO OGGETTO DELL'ESECUZIONE

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

Elemento	Sup. netta (SU)	Sup. lorda (SEL) <sup>2</sup>	Riduzione %	Superficie comm.le
Vani abitabili	<b>mq 62,45</b>	mq 77,80	0	mq 77,80
Locali abitabili S1	mq 6,90	mq 9,30	25%	mq 6,98
Taverna non abitabile	mq 61,89	mq 72,20	50%	mq 36,10

<sup>1</sup> In tabella di stima "scadente" per quanto esposto in dettaglio al successivo punto 6.4.2

<sup>2</sup> Per 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

Elemento	Sup. netta (SU)	Sup. lorda (SEL) <sup>2</sup>	Riduzione %	Superficie comm.le
Balcone		mq 9,85	75%	mq 2,47
Loggia		mq 4,45	65%	mq 1,56
<b>Totale costruita</b>		<b>mq 173,60</b>		
Stalli di parcheggio		mq 31,00	70%	mq 9,30
Resede scoperto		mq 120,55	90%	mq 12,06
<b>Totale del lotto</b>		<b>mq 325,15</b>		<b>mq 146,27</b>

#### CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

**Dalle elaborazioni svolte risulta una discreta qualità energetica dell' appartamento, rappresentata nel conseguente APE con un EP<sub>gl,nren</sub> di 112,2 kWh/mq<sup>2</sup> annuo, che lo colloca nella classe energetica D.**

#### CONFINI

Via Catro, particelle 642, 555, 647, 644 e sub 3 della 650 al foglio di mappa 1 del Catasto Terreni del Comune di Carmignano.

#### CATASTO

##### Abitazione

Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 1, particella 650, subalterno 1, Cat. A/2, Classe 5, vani 7, Superficie catastale totale mq 150, mq 148 al netto di aree scoperte, Rendita Euro 903,80

##### Resede fronte strada

Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 1, particella 643, area urbana, consistenza mq 57, priva di rendita

##### Resede tergaie

Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 1, particella 651, area urbana, consistenza mq 99, priva di rendita

*N.B.: la rappresentazione catastale del complesso è difforme dalla realtà*, per la diversa distribuzione planimetrica dell' abitazione, peraltro non significativa ai fini di attribuzione della rendita, e soprattutto per la mancante rappresentazione del vano di deposito già discusso ai precedenti capi 2.0 e 3.0. La regolarizzazione catastale, che comunque non risolve le problematiche attinenti il regime proprietario dei suoli, richiede una serie di operazioni tecniche: istanza di rettifica in mappa dell' attuale configurazione dei confini, incoerente con il Tipo di Frazionamento ed il Tipo Mappale approvati rispettivamente nel 1993 e nel 1995; introduzione in mappa

del nuovo fabbricato come “unità afferente su area di corte” con la presentazione di Tipo Map-pale specifico; produzione di due distinti elaborati DOCFA uno per ciascuna delle porzioni del locale che insistono su diversa proprietà, secondo quanto dettato dal capo 4.3 dell’ Allegato Tecnico alla Circolare Agenzia delle Entrate – Territorio n. 23646/2013.

Non è stato ritenuto ragionevole procedere all'aggiornamento delle planimetrie secondo quanto rilevato, per i seguenti motivi: le difformità non interdicono la vendita forzata; la configurazione attuale degli ambienti non è sanabile se non riconducendoli alla configurazione rappresentata nelle planimetrie. La procedura verrebbe quindi gravata di un costo in parte significativa ingiustificato, dovendo l'acquirente procedere successivamente ad un nuovo aggiornamento degli atti in tutto conforme a quello presente, salva la decisione di produrre con gli interventi riabilitativi una diversa organizzazione distributiva.

#### CONDOMINIO

La proprietà residente ha dichiarato l’inesistenza di gestione condominiale e tale dichiarazione appare verosimile in ragione della tipologia di fabbricato.

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 COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI**

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

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

Dalle ispezioni effettuate non è emersa 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.

**La proprietà residente ha dichiarato che nessuna delle unità immobiliari che compongono il lotto è gravata da vincoli locativi.**

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

Si rinvia al contenuto della certificazione notarile già menzionata:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria n. 153 R.P. 17/1/2008 contro [omissis]** a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A per € 720.000,00 di cui € 360.000,00 in linea capitale. **Gravante l’ intera proprietà;**
- **Iscrizione di ipoteca legale n. 1336 R.P. 10/9/2013 contro [omissis]** a favore di Equitalia Centro S.P.A. per € 531.239,38 di cui € 265.619,69 in linea capitale. **Gravante la sola unità immobiliare Catasto Fabbricati F. 1, Particella 650, subalterno 1;**
- **Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 2896 R. P. 18/4/2018 contro [omissis]** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. **Gravante l’ intera proprietà;**

Il contenuto della certificazione è confermato anche per il periodo successivo al 4 maggio 2018 e fino al 28 febbraio 2019.

Da ispezione successiva non risultano altri gravami trascritti nel periodo successivo al 28 febbraio 2019 e fino al 29 maggio 2019.

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

Non 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 nell' appartamento ai piani terra rialzato e primo seminterrato del civico 38 della Via Catro (sub 1 della part. 633) della famiglia della proprietaria sig.ra [omissis], nata a [omissis] ([omissis]) il 16 giugno 1983 (C.F. [omissis]).

## **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 (5° 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 significativamente diversa la definizione degli IVS 201: "*Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation data between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion*" [Framework, capo 29]. Per brevità rinvio ai capi successivi da 30 a 34 per la precisazione del quadro concettuale della definizione, limitandomi a richiamare che il valore di mercato deve riflettere il suo "*highest and best use*" inteso come l' uso di un bene che massimizza il suo potenziale economico e che è concettualmente possibile, legalmente autorizzabile e finanziariamente fattibile.

Le definizioni sono richiamate da ABI nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in

garanzia delle esposizioni creditizie”.

#### 6.1.2 - PROCEDIMENTO DI STIMA

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

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

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

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

#### 6.2 - DEFINIZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### **Il contesto urbano**

Il complesso è ubicato nella porzione di più recente edificazione dell'abitato di Seano (Zona D3 - 2 OMI), posto nel quadrante Nord-Est del territorio comunale, fatto centro sul capoluogo.

L'edificazione periferica, a partire dal nucleo storico, è iniziata a fine degli anni '80 del secolo scorso per proseguire fino all'inizio del presente decennio.

Il tessuto urbano aggiunto ha natura esclusivamente residenziale, con una tessitura prevalente di stabili di appartamenti comunque di altezza contenuta con morfologia "in linea" o "a schiera". L'edificato ha caratteri medi, connotato da una intensità di edificazione media.

L'abitato è dotato dei principali servizi commerciali o terziari (banche, patronati ecc), godendo di una buona accessibilità alle principali vie di comunicazione (in specie di accesso al capoluogo provinciale), di accettabili servizi pubblici di trasporto di livello urbano e dei servizi scolastici di base.

Dal punto di vista socio-demografico, l'ambito è connotato dalla presenza di famiglie di adulti

di età media o giovane, sovente con prole, di nazionalità italiana in misura assolutamente prevalente, con capacità di reddito medie.

### **L' unità immobiliare materia della valutazione**

Rinviando a quanto già esposto in sede di descrizione del compendio, si richiama che lo stabile è dotato di tutti gli allacci ai servizi di rete, una conformazione interna ed esterna dell'edificio ed una qualità delle finiture decorosi e di livello medio, condizioni di manutenzione nel loro insieme ordinarie e consistenze standard del tipo e della zona. L' abitazione ha dimensioni superiori all' odierno standard medio di mercato ma non eccessive, finiture interne conformi al tipo. La tipologia duplex è inconsueta ma consente nel caso di godere di ampi spazi aperti comodamente fruibili. L' unità è dotata di stallo di parcheggio privato esterno alla recinzione verso la strada, mentre un secondo stallo è ricavabile nella rampa di accesso al piano seminterrato, ripristinando le condizioni di conformità ai titoli.

### **HBU (*highest and best use*)**

La collocazione nello stabile condominiale, la conformazione dell'alloggio 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**

***Il complesso è qualificabile come unità residenziale di dimensioni ordinarie, appartenente alla tipologia di abitazione semi-indipendente di classe media, ubicata in zona periurbana, amena ma poco servita, connotata da una ridotta densità e da una qualità media dell' edificio. L' ambito urbano è come detto identificato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Territorio come parte della Zona D3, Microzona 2 del Comune di Carmignano. In termini strutturali le condizioni di trattazione di questo tipo di immobili sono riconducibili allo schema della concorrenza monopolistica.***

### **6.3 - CONDIZIONI DI MERCATO**

La facile accessibilità ai servizi di base, a quelli di livello superiore dei capoluoghi comunale e provinciale e la brevità degli spostamenti casa-lavoro, i costi di gestione della tipologia edilizia tipica dell' ambito, tutto sommato contenuti, la presenza di una contenuta domanda di sostituzione, proveniente anche dal comune capoluogo provinciale, determinano una situazione con connotati ancora deflazionistici ma con tempi di vendita decrescenti e prezzi, che meno hanno risentito del passato crollo del mercato, in via di stabilizzazione (in crescita per le unità destinate alle fasce di prezzo più modeste, ancora in diminuzione per quelle più elevate). Questo trend non appare destinato a mutare in un orizzonte temporale inferiore al biennio.

### **6.4 - VALUTAZIONE DEL LOTTO**

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 taverne e mansarde abitabili, 0,50 per

taverne e mansarde prive di requisiti di abitabilità, 0,35 per logge, 0,50 per autorimesse e 0,30 per stalli di parcheggio esterni, in 0,25 per l'uso di balcone non arredabile e 0,40 per terrazza d'attico, 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 tabelle dimostrative del procedimento e dei risultati di valutazione, allegate alla presente sotto i titoli **“Stima di immobile posto in Via Catro, 38 - Carmignano”**.

Le caratteristiche delle unità immobiliari che compongono il lotto consentono di trattarle 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) ed in ragione dell'abitabilità.

Avremo pertanto come **superficie convenzionale commerciale**:

✓ **per il lotto** (Carmignano - Foglio 1, Particella 650, subalterno 1, e particelle 643 e 651): **mq 146,27**

**Dalla superficie suddetta è stato escluso il vano di deposito che si apre sul resede anteriore** (già discusso ai capi 2.0, 3.0 e 4.0 precedenti), da assumersi come privo di valore commerciale significativo in quanto difformità sostanziale non sanabile se non con la demolizione.

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

**Sfruttando queste nuove risorse ho quindi fondato la presente valutazione su dati reali di mercato 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 delle informazioni sia sulla datazione e natura degli interventi di costruzione/trasformazione degli immobili, che sulla loro consistenza, conformazione e qualità impiantistica e tecnica in ragione delle planimetrie catastali e degli APE allegate agli atti, da assumersi come coerenti con lo stato di fatto, consentono di qualificare con elevata affidabilità i prezzi degli immobili compravenduti. Grazie alla certa ubicazione degli immobili, altri elementi di natura qualitativa sul contesto sono infine desumibili, e sono stati desunti, con l'uso dello strumento web Google Street View.

Nel caso in specie ho esaminato i seguenti atti di compravendita:

A - Notaio Capodarca 26/06/2018 Rep. 9883 Nota di Trascrizione 5560/2018;

B - Notaio Moccia 06/08/2018 Rep. 8030 Nota di Trascrizione 6726/2018;

C - Notaio Monaco 27/02/2019 Rep. 16727 Nota di Trascrizione 1788/2019;

D - Notaio Mattera 19/06/2017 Rep. 82514 Nota di Trascrizione 4536/2017.

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

L'atto indicato con la lettera D si riferisce a transazione presa in esame per lo svolgimento dell'analisi ma scartata in ragione della maggiore distanza temporale intercorsa della data di stipula.

Le informazioni desunte dai contratti e le altre di provenienza OMI 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<sup>3</sup>.

#### 6.4.1 - 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 vendibilità<sup>4</sup>:

- ✓ **PER IL LOTTO** (Carmignano - Foglio 1, Particella 650, subalterno 1, e particelle 643 e 651): **EURO 258.500,-** con una buona divergenza assoluta contenuta nel 3,38%; tale valore complessivo riportato alla superficie c.c. detta di mq 146,27 risulta in un valore unitario di stima pari a 1.767,28 €/mq.

#### 6.4.2 - 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 difformità edilizio-urbanistiche degli immobili obiettivo.

Non ricorrendo nel caso significativi **costi propri di regolarizzazione amministrativa, coincidendo questa con la "riduzione in pristino", ed essendo già escluso dalla valutazione il locale di deposito sul resede anteriore**, per semplicità operativa si è scelto di attribuire al complesso uno stato manutentivo "scadente" (invero peggiorativo rispetto allo stato di fatto constatato) e conglobare i costi tecnici del recupero della conformità edilizia in quelli di manutenzione necessari a ricondurlo allo stato manutentivo "ottimo" (stimati nel caso in 300 €/mq, eccedente nei rispetti di quelli strettamente necessari alla manutenzione).

**La valutazione a "VALORE DI MERCATO" nel caso è perciò assorbente degli oneri specifici di regolarizzazione urbanistica**. Alla stessa stregua i costi tecnico-amministrativi per il conseguimento della certificazione di agibilità, data la loro marginalità nel contesto dei valori in gioco.

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

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

Ovvio che tale situazione renda meno appetibile l' acquisto di immobile nel contesto di un

<sup>3</sup> Nella prima tabella di calcolo della superficie commerciale e del prezzo marginale la loggia dell' immobile obiettivo è stata indicata, con il rapporto commerciale proprio, sotto la voce "Verande"; la taverna non abitabile (qualificata come cantina/sgombero nei titoli edilizi) è stata qualificata come "Autorimessa" vista la coincidenza dei rapporti mercantili

<sup>4</sup> 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

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. L'apprezzamento di questo rischio non è d'altra parte assumibile assiomaticamente, ma ritengo ragionevole assumerne la dipendenza da altri fattori sia di contesto (per esempio l'appetibilità relativa della zona in cui si colloca il bene o i trends di domanda ed offerta) che propri (quali a mero titolo esemplificativo lo stato manutentivo apparente o la data di costruzione dell' immobile).

**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 nel caso in uno sconto del 15%**, riferito al valore di mercato scontato degli oneri di regolarizzazione edilizia, a ragione dell' appetibilità dell' immobile e del minor apprezzamento del rischio in condizioni di mercato con prezzi stabili se non in crescita. Avremo perciò:

- **per il LOTTO** costituito dalle tre unità immobiliari individuate dal subalterno 1 della particella 650, dalla particella 643 e dalla 651 al foglio di mappa 1 del Comune di Carmignano, da € 258.500\*0,15 **uno sconto ulteriore** di € 38.775÷ **€ 38.800,-**.  
**Ciò per una vendibilità al prezzo di Euro 219.700,00<sup>5</sup>÷219.500,00.**

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

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

Depositerò altresì con la presente relazione la seguente documentazione integrativa:

1. Copia dell' atto 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) dell' unità immobiliare.

Prato, 29 maggio 2019

Il Consulente tecnico d'ufficio  
*Arch. Rodolfo Tognocchi*



<sup>5</sup> Da € (258.500 - 38.800,00)

# **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 67/2018 R.G.E.I.**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Allegati**

- Prato 5 maggio 2019 -

### COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

L'esperto nominato *ex art.568 c.p.c.* deve provvedere, previa verifica della documentazione ipotecaria e catastale, comunicazione della data e luogo di inizio delle operazioni al debitore, al creditore procedente ed ad eventuali comproprietari, e accesso all'immobile (anche con l'uso della forza pubblica, a ciò espressamente autorizzato da questo Giudice) a:

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

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, 13/02/2019

Il Giudice dell'esecuzione  
dott.ssa Stefania Bruno



# **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 67/2018 R.G.E.I.**

## **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

### **Tabelle di indagine e di stima**

- Prato 5 maggio 2019 -



STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)	VIA CATRO 38 - SEANO 59015 CARMIGNANO	CATASTO	F	PART.	SUB
			1	650	1

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	0,50%	per il segmento di mercato (elaborazione su dati OMI)	Saggio medio mensile di variazione dei prezzi	0,04%
Immobile	A	B	C	
Prezzo storico	€ 250.000,00	€ 210.000,00	€ 225.000,00	
Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese	€ 100,00	€ 84,00	€ 90,00	
mesi antecedenti	10	9	2	
Variazione totale del prezzo alla data di stima	€ 1.000,00	€ 756,00	€ 180,00	
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	€ -	-€ 2.700,00	
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	€ -	€ 6.500,00	€ 4.000,00	
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	€ -	-€ 2.250,00	
Costo manutentivo da scadente a ottimo, per mq	€ 300,00	Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL		€ 195,00
Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq	€ 110,00	Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL		€ 40,00

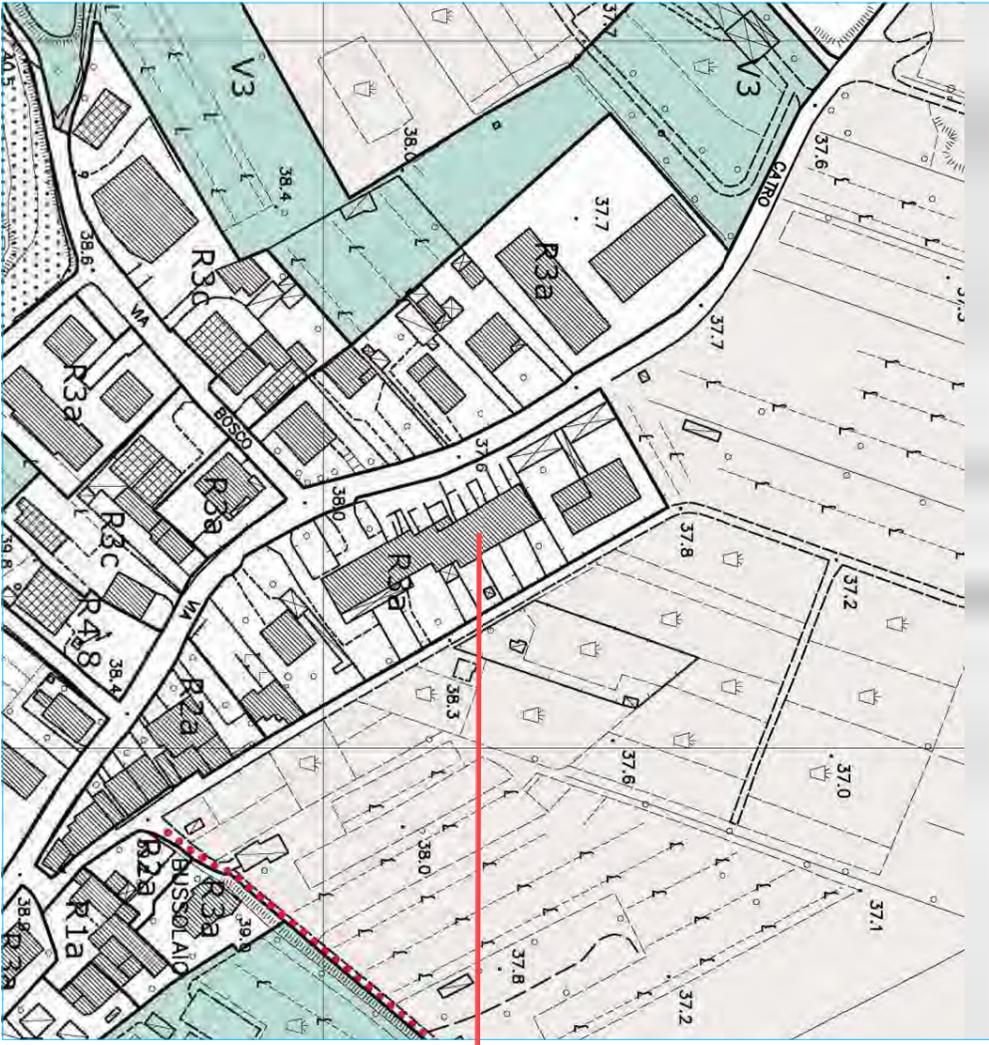
### CONCLUSIONI DELLA STIMA

Obiettivo ragguagliato a		A		B		C
Valore non corretto		€ 250.000,00		€ 210.000,00		€ 225.000,00
	Delta		Delta		Delta	
Variazione su data stima	10	€ 1.000,00	9	€ 756,00	2	€ 180,00
Sup. principale	- 8,80	-€ 15.793,23	- 9,30	-€ 16.690,57	16,90	€ 30.330,18
Soppalchi e mansarde abitabili	6,98	€ 12.526,90	6,98	€ 12.526,90	- 20,14	-€ 36.144,96
Verande	1,56	€ 2.799,71	1,56	€ 2.799,71	0,44	€ 789,66
Autorimessa	21,65	€ 38.854,93	25,77	€ 46.249,04	26,40	€ 47.379,69
Stallo di parcheggio	9,30	€ 16.690,57	3,99	€ 7.160,79	6,30	€ 11.306,52
Balcone	2,47	€ 4.432,87	- 1,73	-€ 3.104,81	- 2,45	-€ 4.396,98
Terrazza attico	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Soffitta/cantina	- 6,40	-€ 11.485,99	-	€ -	- 5,63	-€ 10.104,08
Resede ext. privato	- 5,13	-€ 9.206,74	5,69	€ 10.211,76	10,12	€ 18.162,21
Servizi igienici	1	-€ 5.400,00	0	€ -	1	-€ 2.700,00
Climatizzazione	0	€ -	0	€ 6.500,00	0	€ 4.000,00
Impianto elettrico	0	-€ 4.050,00	0	€ -	0	-€ 2.250,00
Stato manutentivo		-€ 25.980,00		-€ 16.984,50		-€ 18.574,50
Ascensore	0	€ -	0	€ -	0	€ -
<b>Valore ragguagliato</b>		<b>€ 254.389,04</b>		<b>€ 259.424,32</b>		<b>€ 262.977,75</b>
Divergenza % assoluta	<b>3,38%</b>					
Pesi ponderali		33,33%		33,33%		33,33%
<b>Valore di stima (media ponderata) dell' Immobile Obiettivo</b>				<b>€</b>		<b>258.500,00</b>

# **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 67/2018 R.G.E.I.**

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

- Prato 5 maggio 2019 -



Estratto del Regolamento Urbanistico vigente: scala 1:2000

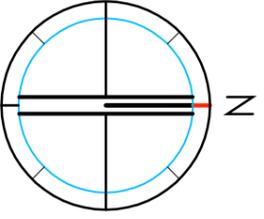


Foto aerea dell' intorno (da Google Earth)

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 67/2018 Tribunale di Prato  
 ubicati in Via Catro nc 38 di Carmignano ( F. 1 Partt.; 650 Sub 1; 651 e 643)

Cosulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

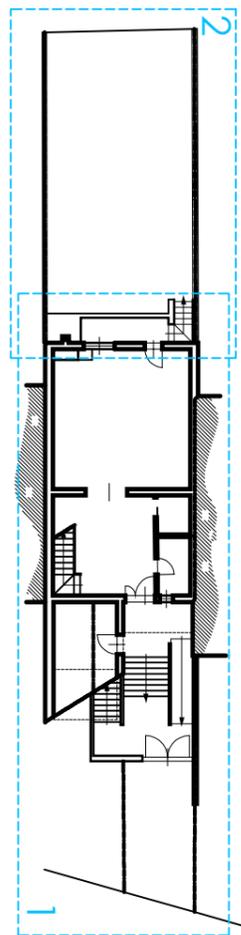
Ubicazione topografica e riferimenti urbanistici

tavola

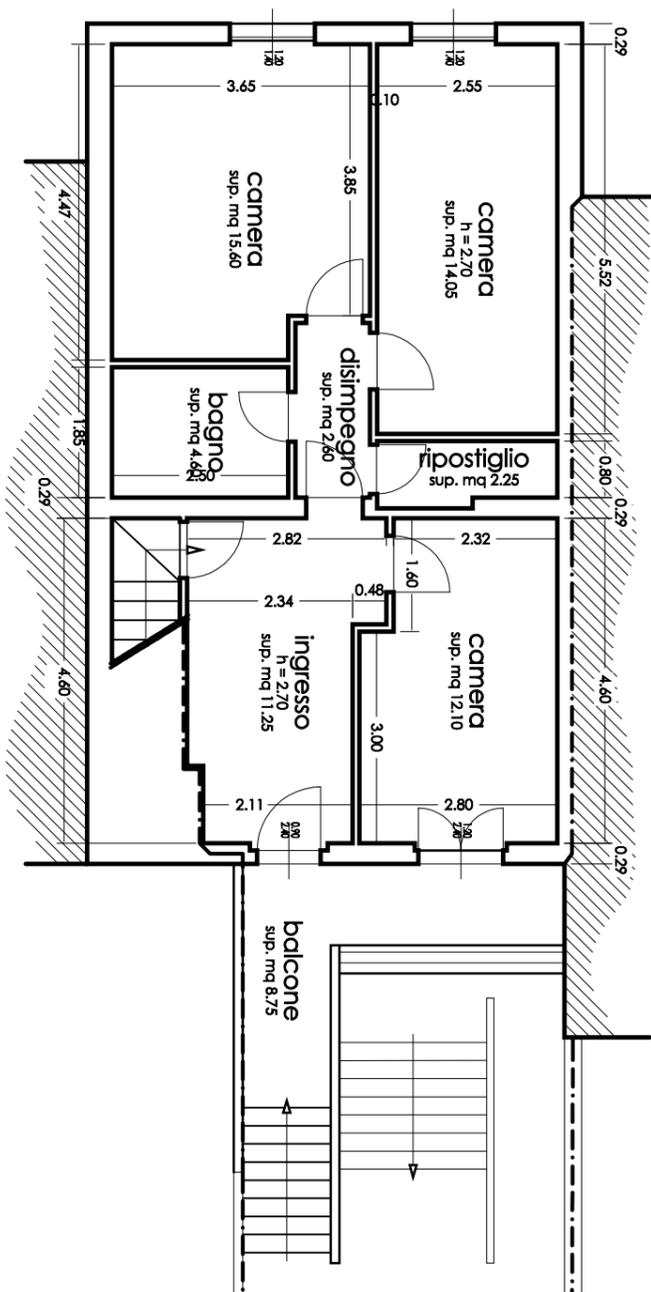
1

agg. 04.03.19

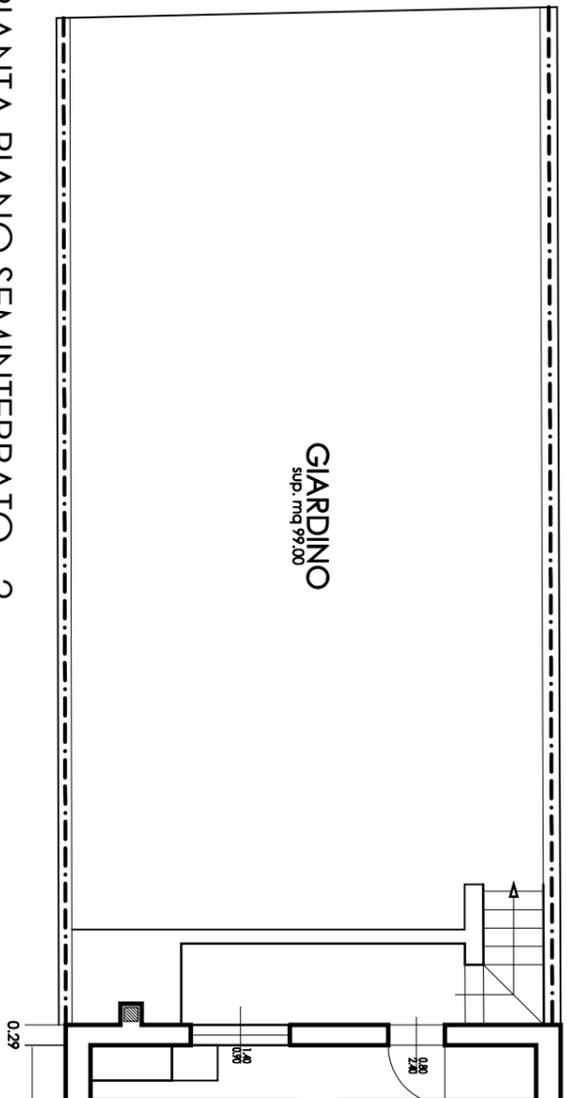
PIANTA PIANO SEMINTERATO



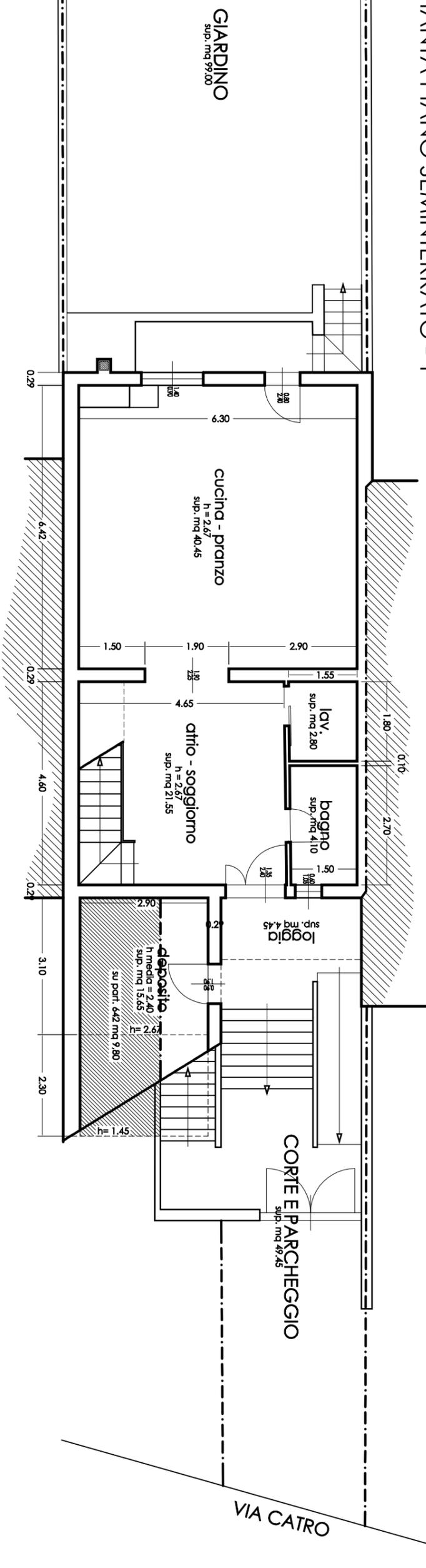
PIANTA PIANO TERRA RIALZATO



PIANTA PIANO SEMINTERATO - 2



PIANTA PIANO SEMINTERATO - 1



VIA CATRO

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 67/2018 Tribunale di Prato ubicati in Via Catro nc 38 di Carmignano ( F. 1 Partt.; 650 Sub 1; 651 e 643)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Carmignano: Part. 650 Sub 1 1° f.t. (Scala 1: 100)

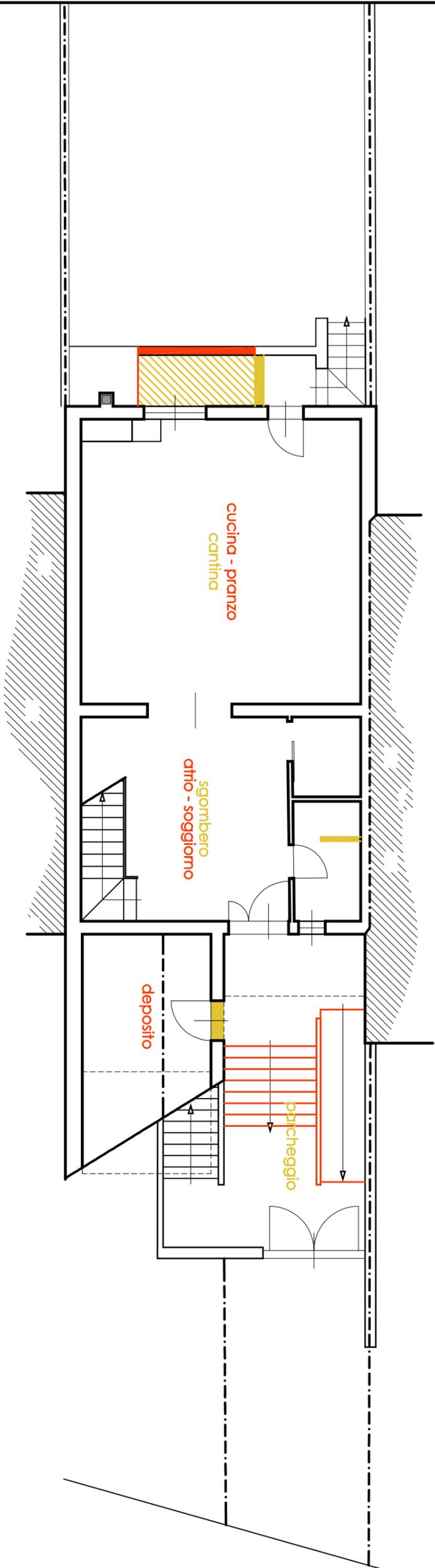
Piante (rilievo)

tavola

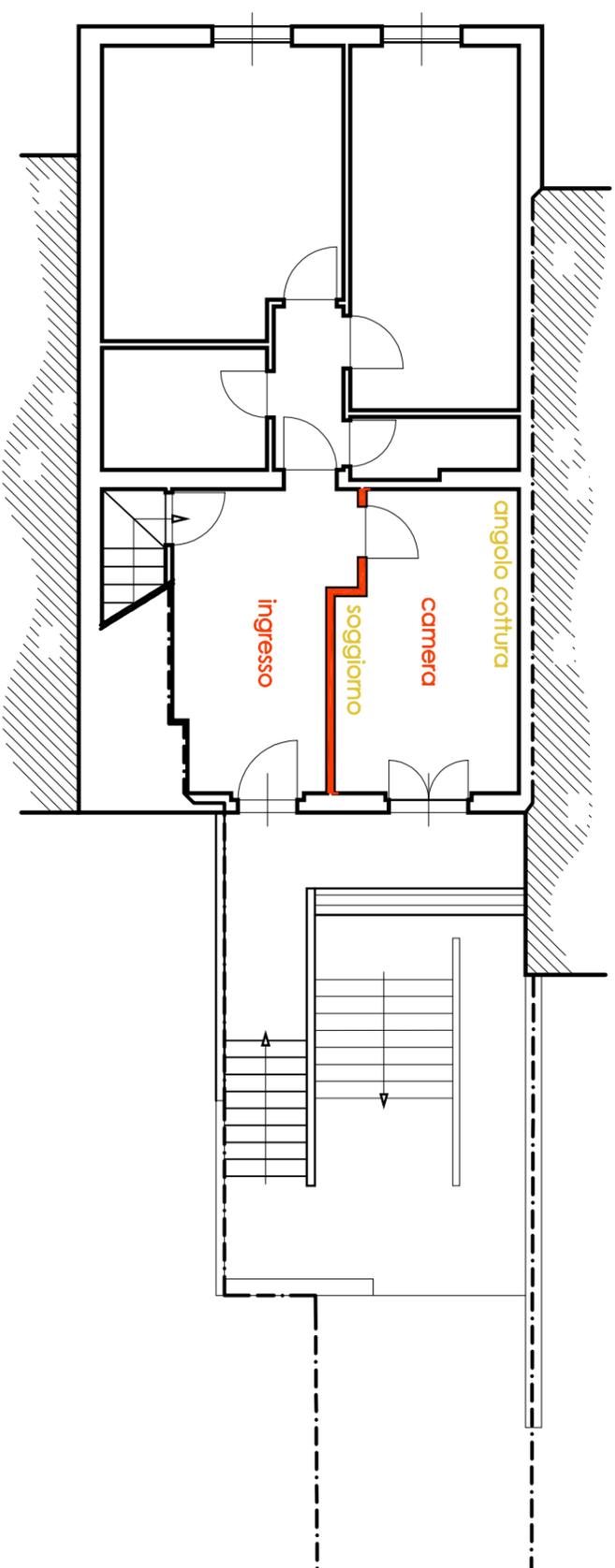
2

agg. 04.04.19

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA RIALZATO



In rosso sono indicate destinazioni e strutture oggi esistenti e difforni dai titoli autorizzativi; in giallo le destinazioni e strutture oggi non realizzate, in contrasto con le previsioni del progetto autorizzato

tavola

3

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 67/2018 Tribunale di Prato ubicati in Via Catro nc 38 di Carmignano ( F. 1 Partt.; 650 Sub 1; 651 e 643)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Carmignano: Part. 650 Sub 1 1° f.t. (Scala 1: 100)

Piante (diffornità)

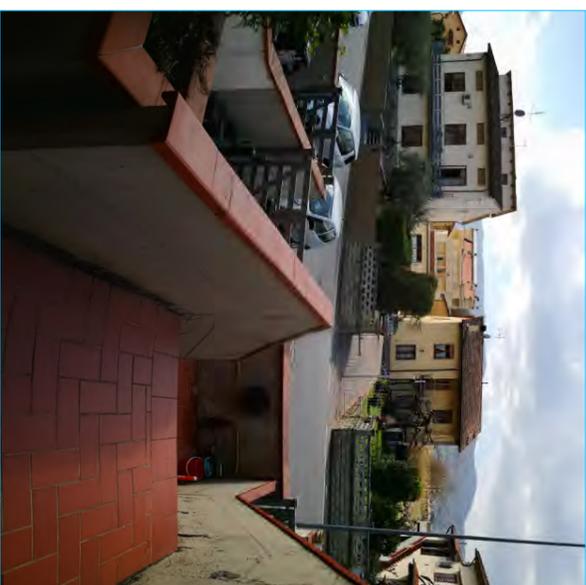
agg. 04.04.19



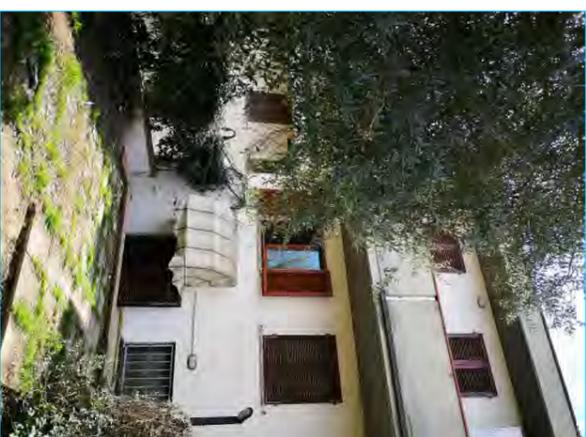
La strada



L'edificio



L'intorno dal balcone d'ingresso



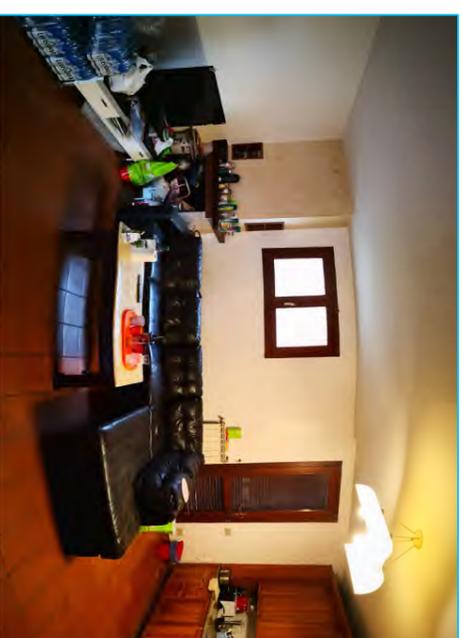
Il giardino sul retro



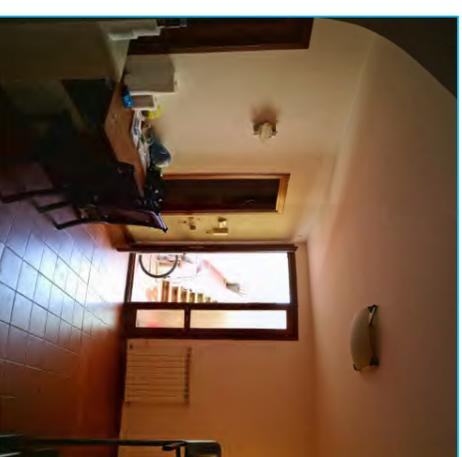
La corte verso la strada



L'ingresso di seminterrato



La cucina nel seminterrato



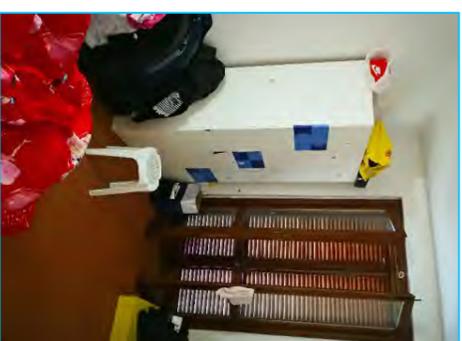
Vista verso l'uscita alla corte



La scala interna



Ingresso al PT rialzato



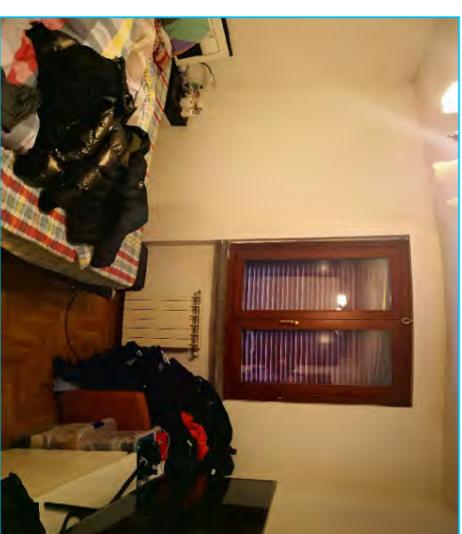
La camera "ricavata"



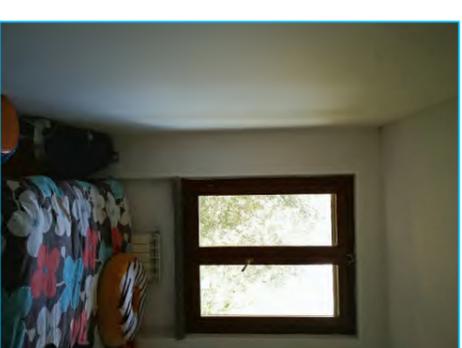
Disimpegno



Bagno principale



La camera principale



La seconda camera

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 67/2018 Tribunale di Prato  
ubicati in Carmignano, Via Catro nc 38 (F. 1 Partt.; 650 Sub 1; 651 e 643)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Carmignano: F.1 Partt. 650, 651 e 643

Documentazione fotografica

tavola

4

agg. 11.03.19