

# **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 161/2014 R.G.E.I.**

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

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

**- Prato 3 settembre 2016 -**

**- ultima revisione 20 settembre 2016 -**

## Relazione: Guida alla consultazione e dichiarazione del perito

Procedimento Tribunale di Prato RGEI n.		161/2014	Parti:	A-Leasing SpA e altri/Becheri F. e T. - Palumbo S.	Relazione		
COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.				Eseg.	Risposta sintetica al quesito	Capo	Pagina
Capo 1)	1.0	verificare la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c		X	Completezza accertata	1.0	2
	1.0.a	estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari		X			
	1.0.b						
	1.1	Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)		X		5.0.2	11 e 12
	1.2	Acquisire le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica		X	In allegato		
1.3	Acquisire i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)		X	Non dovuto			
Capo 2)	2.0	Descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente					
	2.0.a	Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno		X		3.0 - 4.0	6 e segg.
	2.0.b	caratteristiche interne ed esterne		X		4.0	7 e segg.
	2.0.c	superficie calpestabile in mq.		X	Lotto A mq 145,40 princ. + 112,15 acc. Lotto B mq 104,81 princ. + 85,45 acc.	4.1 4.2	7 e 8 9
	2.0.d	confini e dati catastali attuali		X	Lotto A Lotto B	4.1 4.2	8 10
	2.0.e	eventuali pertinenze		X	Non risulta		
	2.0.f	accessori e millesimi di parti comuni		X	Lotto A Lotto B	4.1 4.2	8 e 9 10
Capo 3)	3.0	Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pianamento, distinguendo		X	Accertata pienamente per il Lotto B, per il Lotto A vedi di seguito	1.0	2
	3.0.a	se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l' immobile e non consentono la sua univoca identificazione					
	3.0.b	se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene;		X	Lotto A: errore toponomastico su catasto e pianamento		
	3.0.c	se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile					
	3.0.d	Nel ricorrere del caso 3.0.c rappresentare la storia catastale del compendio pignorato					
Capo 4)	4.0	Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto		X	Non opportune per Lotto A, non richieste per il Lotto B	Premessa 4.1	1 8
Capo 5)	5.0	Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale		X	Residenziale per ambedue i lotti	2.0	3 e segg.
Capo 6)	6.0	Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia		X	Difformi, in diverso grado e misura, ambedue i lotti	2.0	3 e segg.
	6.0.a	L' Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile.		X		2.0	3 e segg.
	6.0.b	Verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere					
	6.0.c	Verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380					
	6.1	Indicare l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità		X	Non risultante	2.0	3 e segg.
Capo 7)	7.0	Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti		X	Due lotti	3.0	6 e 7
	7.1	Procedere in caso positivo alla loro formazione		X			
Capo 8)	8.0	Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura		X	Pignorati per l'intero	1.0	2
	8.0.a	procedendo, in questo caso, formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali					
	8.0.b	procedendo, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940 n.1078					

**Relazione: Guida alla consultazione e dichiarazione del perito**

Procedimento Tribunale di Prato RGEI n. 161/2014		Parti: A-Leasing SpA e altri/Becheri F. e T. - Palumbo S.	Relazione			
COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.			Eseg.	Risposta sintetica al quesito	Capo	Pagina
Capo 9)	9.0	Accertare se l'immobile è libero o occupato	X	Occupati dalla proprietà	5.0.4	6
	9.0.a	Acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento				
	9.0.b	Verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18				
	9.0.c	Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora				
Capo 10)	10.0	Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale	X	Non risulta	Premessa	1
Capo 11)	11.0	Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando	X	Non risulta	2.0 5.0	4 e 5 11 e seg.
	11.0.a	quelli che resteranno a carico dell'acquirente				
		1) Le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso)	X	Non risulta		
		2) gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura	X	Non risulta		
		3) gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.)	X	Non risulta		
	11.0.b	quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione	X		5.0.2	5 e seg.
		1) le iscrizioni	X		5.0.2	5 e seg.
	2) i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	X		5.0.2	5 e seg.	
	3) le difformità urbanistico-catastali	X	Non risulta	2.0	3	
Capo 12)	12.0	Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo)	X		Premessa 4.1 4.2	1 9 10
	12.0.a	Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	X	Lotto A: non note Lotto B: € 969,- ca.	4.1 4.2	9 10
	12.0.b	Indicare eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto)	X	Non risulta	5.0	11
	12.0.c	Indicare eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia	X	Lotto A: non note Lotto B: € 684,14 (2015) € 484.51 (2016)	5.0	11
	12.0.d	Indicare il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato	X	Non risultano per Lotto A Intervenuti in procedura per Lotto B		
	12.1	Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto	X	Non risulta		
12.2	Indicare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli	X	Non risulta			
Capo 13)	13.0	Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	X	Valore di mercato a parità di condizioni di trasferimento della proprietà: <b>Lotto A € 273.000,-</b> <b>Lotto B € 294.000,-</b>	6.0 6.4.1	13 e segg. 18
	13.0.a	Esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	X	Svalutazione del valore di mercato per assenza di garanzia e oneri cond.: <b>Lotto A - € 41.000,-</b> <b>Lotto B - € 46.000,-</b>	6.4.3	19
	13.0.b	Precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolite	X		6.4.2 6.4.3	18 19
Capo 14)	14.0	Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti	X	Relazione e presente documento		
Capo 22)	22.0	Provvedere a verificare l'esistenza della APE	X	Non esistente		
	22.1	In caso di insussistenza provvedere alla sua redazione	X	Allegato		

Dichiaro la conformità di quanto qui rappresentato come "Risposta sintetica al quesito" al contenuto della relazione al seguito ed a quanto accertato nel corso della due diligence condotta in adempimento dei compiti a me affidati

Prato, 21 settembre 2016

Il Consulente Tecnico d'ufficio  
arch. Rodolfo Tognocchi



## TRIBUNALE DI PRATO

- ◆ Esecuzione immobiliare promossa da: A-LEASING S.p.A., con sede in Treviso, Piazza delle Istituzioni nc 27/h (avv. dr. Nicola Vascellari); GOLF CLUB LE PAVONIERE Associazione Sportiva Dilettantistica, con sede in Prato, Via Traversa il Crocifisso (avv. dr. Paolo Donati); Unicredit S.p.A., con sede in Roma, Via A. Specchi, 16 (avv. dr. Sauro Colizzi)
- ◆ Registro delle Esecuzioni Immobiliari n. 161/2014 (riunito al procedimento il procedimento RGEI 205/2015)
- ◆ Giudice: dr.ssa Maria Iannone
- ◆ C.T.U.: arch. dr. Rodolfo Tognocchi
- ◆ Nomina del CTU e accettazione: 21 aprile 2016

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

Io sottoscritto, dr. arch. Rodolfo Tognocchi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Prato e all'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato al n. 67, con studio in Prato, Via A.Franchi n. 57, nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo in oggetto dal sig. Giudice Dr.ssa Maria Iannone, in data 14 aprile 2016 ho ricevuto dalla medesima il testo del quesito riprodotto in allegato alla presente relazione.

Dato inizio alle operazioni peritali, ho eseguito gli accertamenti ipo-catastali sul compendio materia del procedimento esecutivo necessari a riscontrare completezza ed esatto contenuto della documentazione ex art.567, 2° comma, C.P.C. depositata ed all'esatta individuazione di ubicazione e caratteri censuari 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 dei Comuni di Carmignano e di Poggio a Caiano 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 6 maggio 2016 indirizzate agli esecutati e rimesse per conoscenza via PEC ai legali delle parti creditrici, nel confermare l'avvenuto inizio delle operazioni peritali ho stabilito l'accesso agli immobili materia del procedimento per i giorni di lunedì 30 maggio alle ore 15.30 e seguenti** (complesso di proprietà [Omissis]) **e martedì 31 maggio pari orario** (complesso di proprietà [Omissis] - [Omissis]). A evitare le difficoltà connesse con la consegna della corrispondenza raccomandata a.r., uguali comunicazioni sono state inviate per posta ordinaria.

Per problematiche dipendenti dalla reperibilità/disponibilità dei proprietari, risultanti ai verbali redatti di concerto con il Custode, **gli accessi sono stati infine eseguiti il giorno 6 giugno 2016 alle ore 9.30 e seguenti per il compendio in Via G.Lazzerini di Carmignano ed il giorno 13 giugno 2016 alle ore 15.30 e seguenti per il compendio in Via Poggiale di Poggio a Caiano.**

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 delle unità immobiliari nei rispetti dei titoli abilitativi edilizi, mentre le risultanze estimative catastali sono risultate conformi all' attuale stato

degli immobili (con le precisazioni di cui più oltre) nelle geometrie e qualificazioni reddituali ma non negli usi.

Ho riscontrato l'inesistenza di gestione condominiale del complesso di Via Poggiale a Poggio a Caiano, mentre risulta confermata la gestione condominiale del complesso di Via G.Lazzerini.

Riscontrati il possesso e la residenza degli esecutati negli immobili, dai medesimi dichiarati, 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, 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**

**quattro cespiti immobiliari:**

**A - di piena e esclusiva proprietà del signor [Omissis],** nato a Prato il 10 novembre 1948 (C.F. [Omissis] 48S10 G999O) e residente in Poggio a Caiano, Via Poggiale 3:

1. **Appartamento** per civile abitazione ("Villetta") ai piani interrato, terra, primo e mansarda del fabbricato posto in Comune di Poggio a Caiano, loc. S. Cristina in Pilli, Via Poggiale n. 3<sup>1</sup>, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 9 dalla p.lla 294 sub 1, cat A/7, cl. 5, vani 11, Superficie catastale totale mq 198, mq 187 al netto di aree scoperte, R.C. Euro 2.130,38;
2. **Autorimessa** al piano interrato del medesimo fabbricato, in Poggio a Caiano Via Poggiale<sup>2</sup>, pertinenziale all' immobile detto, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 9 dalla p.lla 294 sub 3, cat C/6, cl. 5, Consistenza mq 17, Superficie catastale mq 17, e R.C. Euro 75,51;

**B - di proprietà della signora [Omissis],** nata a Prato l' 8 luglio 1977 (C.F. [Omissis] 77L48 G999R) per 500/1000 e del signor [Omissis], nato Paternò 24 luglio 1977 (C.F. [Omissis] 77L24 G371I) per gli ulteriori 500/1000, e nel complesso dei due per l'intera ed esclusiva proprietà, ambedue residenti in Carmignano, Via G.Lazzerini 7:

1. **Appartamento** per civile abitazione posta al piano primo e mansarda del fabbricato posto in Comune di Carmignano loc. Seano Via G. Lazzerini n. 7, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 1 dalla p.lla 633 sub 4, cat A/2, cl. 5, vani 7, Superficie catastale totale mq 116, mq 107 al netto di aree scoperte, R.C. Euro 903,80;
2. **Autorimessa** al piano interrato del medesimo fabbricato, Carmignano Via Lazzerini 1, pertinenziale all' immobile sopra descritto, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 1 dalla p.lla 633 sub 20, cat C/6, cl. 4, Consistenza mq 16, Superficie catastale non indicata, e R.C. Euro

<sup>1</sup> Alle risultanze catastali l'indirizzo è Via S.Cristina in Pilli, senza numero civico

<sup>2</sup> Alle risultanze catastali l'indirizzo è Via S.Cristina in Pilli, senza numero civico

61,15.

**È afferente le unità indicate sotto la lettera B** (Via Lazzerini, Carmignano) **la comproprietà sulle parti condominiali** del fabbricato, costituite dal resede esterno, in parte pavimentato e in parte a prato, da rampa carrabile, atrio di accesso e locali tecnici.

Giuste le certificazioni del notaio dr. Francesco D' Ambrosi 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.

**Gli atti di provenienza ultra-ventennale** (rogante notaio Romoli in Firenze per il compendio sotto la lettera A, notaio Sordi 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 FABBRICATO CHE COMPRENDE LE DUE UNITÀ IMMOBILIARI PRIMA IDENTIFICATE SOTTO LA LETTERA A** (Via Poggiale, Poggio a Caiano) è stato edificato in forza di **Concessione Edilizia Prot n. 2346 del 22.04.1988** (Pratica n. 2346/1988) rilasciata dal Comune di Poggio a Caiano in data 3.06.1989 e successive:

1. Concessione Edilizia per variante in corso opera n. 2829 del 2.11.1989 (Pratica n. 2829/1989) rilasciata in data 9.06.1990;
2. Concessione Edilizia in proroga termini n. 3619 del 30.03.1992 (Pratica n. 3619/1992) rilasciata in data 7.05.1992;
3. Concessione Edilizia per variante in corso opera n. 4140 del 22.07.1993 (Pratica n. 4140/1993) rilasciata in data 16.04.1994.

Il progetto delle opere strutturali è stato depositato presso il GC di Firenze con Prot. 32154 del 1/10/1990 a firma dell' ing. G.Bellina di Campi Bisenzio. Non risulta agli atti la presentazione del progetto delle coibentazione ex L. 373/1977 né quello ex L. 10/1991.

In sede del sopralluogo eseguito **ho accertato la conformità sostanziale delle parti fuori terra dell' abitazione ai titoli edilizi rilasciati ma, nei rispetti degli stessi, la sostanziale difformità della porzione interrata.**

Le difformità riscontrate, rappresentate alla tavola grafica n. 6 della documentazione attinente il complesso, consistono:

- ✓ in circoscritte modifiche distributive interne, sanabili con accertamento di conformità;
- ✓ nell' ampliamento dei ripostigli nel seminterrato in eccedenza della superficie coperta ammissibile, nella trasformazione di uno dei ripostigli in bagno e di autorimessa e cantina in un unico locale "taverna" (difformità sostanziale);
- ✓ nella realizzazione in eccesso alla superficie coperta ammessa di locali di deposito a margine della rampa d'accesso al garage (difformità sostanziale).
- ✓ È dubbia la legittimità del bagno realizzato al piano mansarda (nelle piante ultime di progetto il locale è geometricamente identificato ma non ne risulta destinazione, che peraltro dovrebbe essere stata concessa in deroga alla norme allora ed oggi vigenti).

**Agli atti del Comune di Poggio a Caiano non risulta sia stata richiesta la certificazione di abitabilità/agibilità**, che peraltro non avrebbe potuto essere rilasciata in ragione delle difformità riscontrate.

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

**Il complesso ricade in area classificata dal Piano Regolatore Generale del Comune come zona omogenea E, Sistema territoriale dell'ambiente rurale - Sub-Sistema degli insediamenti Collinari "T1"**. È inoltre escluso dal perimetro di vincoli preordinati attinenti l'edificabilità. In termini sostanziali **per gli edifici esistenti sono ammesse opere fino alla ristrutturazione edilizia "ri1"**, con la definizione precisata dall'art. 8 delle N.T.A. che ammette una diversa distribuzione interna dei fabbricati esistenti, limitate modifiche a singoli elementi del sistema strutturale ed ai collegamenti verticali, mantenendo il tipo edilizio originario. **È consentito il frazionamento degli edifici residenziali purché le unità immobiliari risultanti non abbiano superficie utile inferiore a 70 mq** (art. 74 N.T.A.). **Non sono ammesse nuove costruzioni. Sono ammesse destinazioni a residenza, attività connesse all'agricoltura, artigianato artistico, commercio al dettaglio, ricettive, terziario legato a cultura, didattica, ricreativo e assimilabile** (art. 73 N.T.A.).

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

**Nessuna delle difformità sostanziali riscontrate risulta sanabile con conservazione della conformazione materiale e geometrica dello stato di fatto.**

Non essendo consentita la realizzazione di locali di abitazione completamente interrati, né il supero della superficie coperta ammessa, **la difformità del piano interrato può sanarsi solo con il ripristino** della situazione alla concessione edilizia n. 4140 del 22.07.1993 (Pratica n. 4140/1993).

**Il bagno al piano mansarda**, ove come tutto probabile ne fosse confermata l'illegittimità, **potrebbe essere sanato accedendo alla facoltà concessa dalla L.R. 8/2/2010, n. 5** "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti", risultando adeguate allo scopo le altezze minima e massima del locale. In tal caso, tuttavia, si dovrebbe procedere anche all'adeguamento energetico agli odierni standards delle singole componenti edilizie, quanto meno del locale.

Il costo della rimessa in pristino del seminterrato, contenendo le opere eseguite allo stretto indispensabile è stimabile in circa € 15.000,- (tre settimane di una squadra di due, inclusiva di noli, materiali e costi accessori tecnici e amministrativi). Trattandosi di rimessa in pristino non devono applicarsi sanzioni.

Il costo per la sanatoria amministrativa del bagno è quello della procedura di attestazione di conformità ai sensi della L.R. 5/2010, per un costo prevedibile oggi in ca. € 4.000,-. Dovendosi procedere anche all'adeguamento energetico delle componenti interessate, deve aggiungersi una ulteriore spesa di circa € 6.000.

**Nell'insieme i costi per la regolarizzazione amministrativa**, ai fini della vendibilità, **del complesso identificato sotto la lettera A ascendono perciò a € (15.000 + 4.000 + 6.000) = € 25.000,-.**

**IL FABBRICATO CHE COMPRENDE LE DUE UNITÀ IMMOBILIARI PRIMA IDENTIFICATE SOTTO**

**LA LETTERA B** (Via Lazzerini, Carmignano) è stato edificato in forza di **Concessione Edilizia Pratica n. 160/1991 del 5.09.1991** rilasciata dal Comune di Carmignano in data 5.12.1992 e successive:

1. Concessione Edilizia per variante in corso opera Pratica n. 114/1993 del 29.05.1993 rilasciata in data 2.09.1993;
2. Concessione Edilizia per variante ex art. 15 L. 47/1985 Pratica n. 88/1995 del 15.07.1995 rilasciata in data 3.12.1996.

Il progetto delle opere strutturali è stato depositato presso il GC di Prato in data 24/07/1993 (Pratica 311) a firma dell'ing. M.Ceccarini di Prato. I progetti delle coibentazioni e dell'impianto termico ex L. 10/1991 sono stati presentati rispettivamente al Prot. N. 12758 del 18/09/1993 ed al Prot. N. 7050 dell'11/06/1994.

In sede del sopralluogo eseguito **ho accertato la conformità sostanziale delle unità immobiliari materia dell'esecuzione ai titoli edilizi rilasciati, salvo quanto a limitate varianti distributive e di sagoma per quanto attiene all'appartamento.**

Le difformità riscontrate, rappresentate alla tavola grafica n. 4 della documentazione attinente il complesso, consistono:

- ✓ in circoscritte modifiche distributive interne, sanabili con accertamento di conformità;
- ✓ nella modifica di sagoma esterna della mansarda, con riduzione della dimensione in pianta e quindi con riduzione della volumetria, sanabile con accertamento di conformità;
- ✓ nella realizzazione della cucina abitabile nella mansarda anziché nel locale appositamente destinato al piano inferiore (difformità sostanziale).

**Non è stato possibile reperire agli atti del Comune di Carmignano la certificazione di abitabilità/agibilità**, che peraltro non avrebbe potuto essere rilasciata in ragione delle difformità riscontrate.

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

**Il complesso ricade in area classificata dal 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 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**

**Le difformità riscontrate possono essere sanate con accertamento di conformità**, acce-

dendo, quanto alla trasformazione di destinazione della mansarda, alla facoltà concessa dalla L.R. 8/2/2010, n. 5 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti", risultando adeguate allo scopo le altezze minima e massima del locale.

**I costi per la regolarizzazione amministrativa degli abusi** sono quindi quelli connessi direttamente alla procedura amministrativa per sanare l' utilizzazione della mansarda come cucina-pranzo **stimabili in circa € 15.000 inclusivo di contributo di costruzione, sanzione, costi tecnici e diritti**, cui si aggiungono quelli per il risanamento energetico dell' ambiente, qui valutabili in **circa € 10.000**.

**Nell' insieme il costo di regolarizzazione amministrativa degli immobili sotto la lettera "B", ai fini della loro vendibilità, deve valutarci in € 25.000,-.**

### **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 sono collocati in aree geograficamente diverse, fra loro distanti e non omogenee, non consentendo di immaginare in alcun modo fattori di complementarietà fra di loro;
2. le autorimesse sono legate alle abitazioni da vincoli di pertinenzialità, nel caso dell' unità pertinente al compendio A rafforzati dalle problematiche attinenti la continuità fisica degli ambienti e la sanabilità delle difformità edilizie rilevate.

In sostanza ciò conduce in via del tutto evidente a decidere nel senso della costituzione dei seguenti lotti di vendita, identificati come:

**LOTTO A: Abitazione civile su più piani da terra a tetto ("Villetta") in edificio bifamiliare, composto da 2 piani principali d'abitazione oltre mansarda, giardino con corte lastricata e interrato (adibito a taverna, bagno e ripostigli ma legittimamente destinato a cantina e autorimessa), in Comune di Poggio a Caiano (PO), Via Poggiale n.c. 3.**

I due piani principali d'abitazione sono composti: al piano terra da cucina abitabile, ripostiglio, stanza da pranzo e soggiorno, al piano primo da 3 camere con balcone indipendente e 2 bagni.

La mansarda è costituita da un unico vano al piano secondo sottotetto ed è corredata da balcone e da un locale adibito a bagno.

La finitura interna ed esterna dell' alloggio è curata e di livello superiore all' ordinario, con materiali e componenti anche di pregio.

**LOTTO B: Appartamento di civile abitazione distribuito su due piani (duplex) dal primo (secondo fuori terra) al secondo (terzo fuori terra) in edificio plurifamiliare in linea, composto da piano principale d'abitazione, mansarda e terrazza con loggia in Comune di Poggio a Caiano (PO), Via G.Lazzerini n.c. 7.**

Il piano principale d'abitazione è composto da: soggiorno con balcone, 3 camere di cui una con balcone, 2 bagni, ripostiglio e spazi di distribuzione.

La mansarda abitabile è costituita da due vani, destinati: il minore a ripostiglio, il maggiore a cucina-pranzo, con accesso alla terrazza/lastrico solare perimetrale attraverso uno spazio coperto a loggia.

La finitura interna dell' alloggio è curata e di livello superiore all' ordinario.

**Autorimessa al piano interrato del complesso composta da un unico vano con comodo accesso carrabile dal n.c. 1 della Via G. Lazzerini, pedonale all'alloggio attraverso percorso coperto munito di ascensore.**

#### 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 da est a sud a ovest, in ambiente a bassa densità edilizia e con amenità di vedute.

L'abitazione (ivi inclusi i locali interrati) è dotata di impianto di riscaldamento e ACS con generatore a metano.

L'impianto elettrico è di concezione e realizzazione non recente, centralina d'alloggio nella quale non è stata riscontrata presenza di interruttore differenziale ma con i circuiti luce e calore protetti da interruttori magnetotermici. Presenti impianti antifurto (dichiarato guasto), segnale tv, citofonico e telefonico.

**Lo stato manutentivo complessivo dell' appartamento è definibile come “ordinario”, con necessità di interventi di ripristino di porzioni di pavimentazione, di limitate parti di intonaci, tinteggiature, componenti impiantistici, di ripristino parziale dell' impermeabilizzazione della copertura e di ripassatura del manto in laterizio del tetto.**

##### 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) <sup>3</sup>	Riduzione %	Superficie comm.le
Vani abitabili	<b>mq 114,70</b>	mq 145,60	0	mq 145,60
Mansarda	mq 30,70	mq 36,20	25%	mq 27,15
Logge	mq 14,00	mq 14,00	40%	mq 8,40
Balconi	mq 19,00	mq 19,00	75%	mq 4,75
Taverna [autorimessa]	mq 79,15	mq 20,55	50%	mq 10,28

<sup>3</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>3</sup>	Riduzione %	Superficie comm.le
Taverna [cantina]	mq -----	mq 58,00	85%	mq 8,90
<b>Totale costruita</b>		mq 293,35		<b>mq 205,08</b>
Stallo di parcheggio	mq 22,00	mq 22,00	65%	mq 7,70
Resede esterno priv.	mq 712,00	mq 712,00	93,5%	mq 46,28
<b>Totale del lotto</b>		mq 152,27		<b>mq 259,06</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 povera qualità energetica dell' abitazione, rappresentata nel conseguente APE con un EPgl.nren di 192,4 kWh/mq<sup>2</sup> che la colloca nella classe energetica G.**

#### CONFINI

Del complesso, incluso resede: via Poggiale, immobili al F. 9 particelle: 294 (sub 2 e 4), 295 e 296 del NCT del Comune di Poggio a Caiano.

#### CATASTO

##### Abitazione

Catasto Fabbricati del Comune di Poggio a Caiano con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 9, particella 294, subalterno 1, cat A/7, cl. 5, vani 11, Superficie catastale totale mq 198, mq 187 al netto di aree scoperte, Rendita Euro 2.130,38

##### Autorimessa

Catasto Fabbricati del Comune di Poggio a Caiano con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 9, particella 294, subalterno 3, Cat. C/6, Consistenza mq 17, Superficie catastale mq 17, Rendita Euro 75,51

N.B.: lo stato attuale della porzione interrata dell'abitazione e dell' autorimessa differiscono da quanto rappresentato a Catasto per i motivi esposti discutendo della conformità ai titoli edilizi. Non si è tuttavia ritenuto ragionevole procedere all'aggiornamento delle planimetrie secondo quanto rilevato, per i seguenti motivi: queste 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 ingiustificato, dovendo l'acquirente procedere successivamente ad un nuovo aggiornamento degli atti in tutto conforme a quella presente.

#### CONDOMINIO

La tipologia del fabbricato di cui fanno parte le unità che compongono il lotto non richiede una stabile gestione condominiale, essendo condivisi con l'adiacente proprietà solo la principale orditura strutturale in cls. a., parte del tetto e le pareti che separano da tetto a terra i due

complessi d'abitazione.

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.

#### 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 a sud-ovest, in ambiente a contenuta densità edilizia e con vedute.

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 è definibile come “buono”, senza necessità di particolari interventi di ripristino.**

L' **AUTORIMESSA** al piano seminterrato gode di comodo accesso carrabile attraverso rampa verso la Via G.Lazzerini, è munita di porta basculante in metallo e dotata di circuito elettrico protetto da interruttore magnetotermico. L' accesso all' appartamento avviene attraverso percorso condominiale munito di ascensore.

**Lo stato manutentivo dell' autorimessa è definibile come “buono”, senza necessità di particolari interventi di ripristino.**

#### 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) <sup>4</sup>	Riduzione %	Superficie comm.le
Vani abitabili	<b>mq 80,85</b>	mq 96,95	0	mq 96,95
Mansarda	mq 23,96	mq 33,40	25%	mq 25,05
Loggia	mq 10,70	mq 10,70	40%	mq 6,42
Balconi	mq 16,60	mq 16,60	75%	mq 4,15
Terrazza attico	mq 42,40	mq 42,40	72,3%	mq 11,74
Autorimessa	mq 15,75	mq 18,20	50%	mq 9,10
<b>Totale del lotto</b>		mq 152,27		<b>mq 153,41</b>

<sup>4</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

## 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' appartamento, rappresentata nel conseguente APE con un EPgl,nren di 252,9 kWh/mq<sup>2</sup> che lo colloca nella classe energetica G.**

## CONFINI

Del complesso: Via G. Lazzerini, Via E.Balducci, area a verde pubblico prospiciente via G.Lazzerini e Via C. Levi.

## CATASTO

Abitazione

Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 1, particella 633, subalterno 4, Cat. A/2, Classe 5, vani 7, Superficie catastale totale mq 116, mq 107 al netto di aree scoperte, Rendita Euro 903,80

Autorimessa

Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 1, particella 633, subalterno 20, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza mq 16, Rendita Euro 61,15

## CONDOMINIO

La gestione condominiale è identificata come "Condominio Residence Park" (C.F. 92042160488).

**L' abitazione e l' autorimessa sono identificati come un unico cespite cui sono attribuiti 73,86 millesimi di proprietà generale**, giusta dichiarazione dell' amministrazione condominiale pro-tempore.

Da dichiarazione del medesimo risulta che **le spese ordinarie di gestione e di manutenzione** preventivate a bilancio per il cespite e **per il periodo 1 gennaio - 31 dicembre 2016 ascendono a € 969,00.**

PER TUTTI GLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO NON SI RISCONTRA EVIDENZA DI SEGNI DI DISTRESSO 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 due unità che compongono i due lotti non sono incluse in ambiti soggetti a vincoli di inedificabilità assoluta né sono assoggettate ai vincoli di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004** (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

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.

Al contrario di quanto risultante per il Lotto A, per gli immobili che compongono il Lotto B risultano pendenze attinenti la gestione condominiale, peraltro intervenuta nel procedimento per complessivi € 6.000,74 oltre interessi e spese legali e processuali, ammontanti a ulteriori:

⇒ € (6.684,88 - 6.000,74) = € 684,14 per l'esercizio 2015

⇒ € 484,51 per i primi due trimestri 2016 - in scadenza 3° trimestre per € 242,25

**Per ambedue i lotti la proprietà residente ha dichiarato che nessuno degli immobili che li compongono è 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. 1879 R.P. 2/8/2010 contro [Omissis] e [Omissis] a favore di NEOS FINANCE S.P.A. per € 150.000,00 di cui € 86.284,45 in linea capitale. **Gravante per la piena proprietà del sig. [Omissis]** (e al Lotto B per la proprietà di 500/1000 intestata al sig. [Omissis]);**
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 2155 R.P. 28/9/2010 contro [Omissis] e [Omissis] a favore di A-LEASING S.P.A. per € 150.000,00 di cui € 133.286,17 in linea capitale. **Gravante per la piena proprietà del sig. [Omissis]** (e al Lotto B per la proprietà di 500/1000 intestata alla sig.ra [Omissis]);**
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 190 R.P. 18/2/2014 contro [Omissis] a favore di Andrea Lai per € 10.000,00 di cui € 5.816,34 in linea capitale. **Gravante per la piena proprietà;****
- **Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 3343 R. P. 6/6/2014 contro [Omissis] e [Omissis] a favore di A-LEASING S.P.A. **Gravante per la piena proprietà del sig. [Omissis]** (e per la proprietà di 500/1000 intestata alla sig.ra [Omissis] al Lotto B);**
- **Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 3998 R. P. 4/7/2014 contro [Omissis] a favore di ASD GOLF CLUB LE PAVONIERE. **Gravante per la piena proprietà.****

Il contenuto della certificazione è confermato anche per il periodo successivo al 4 luglio 2014 e fino al 14 luglio 2016.

**LOTTO B** (Conservatoria RR.II. Prato)

Si rinvia al contenuto della certificazione notarile già menzionata:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria n. 3725 R.P. 2/12/1999 a favore di BIPOP-CARIRE S.P.A. per Lit. 510.000.000 di cui Lit. 300.000.000 in linea capitale. **Gravante l'intera proprietà;****
- **Iscrizione di ipoteca legale n. 3106 R.P. 29/6/2007 contro la sola [Omissis] a favore di GEST LINE S.P.A. per € 55.014,12 di cui € 27.507,06 in linea capitale. **Gravante la quota di proprietà di 500/1000 intestata al debitore.****
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 1879 R.P. 2/8/2010 contro [Omissis] e [Omissis] a favore di NEOS FINANCE S.P.A. per € 150.000,00 di cui € 86.284,45 in linea capitale. **Gravante la****

**quota di proprietà di 500/1000 intestata al sig. [Omissis]** (e al Lotto A la piena proprietà dei beni del sig. [Omissis]).

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 2155 R.P. 28/9/2010 contro [Omissis] e [Omissis]** a favore di A-LEASING S.P.A. per € 150.000,00 di cui € 133.286,17 in linea capitale. **Gravante la quota di proprietà di 500/1000 intestata alla sig.ra [Omissis]** (e al Lotto A la piena proprietà dei beni del sig. [Omissis]);
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 1649 R.P. 8/11/2013 contro [Omissis] e [Omissis]** a favore CONDOMINIO RESIDENCE PARK per la somma complessiva di € 10.000,- di cui € 4.526,03 in linea capitale. **Gravante l'intera proprietà;**
- **Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 3343 R. P. 6/6/2014 contro [Omissis] e [Omissis]** a favore di A-LEASING S.P.A. **Gravante per la quota di proprietà di 500/1000 intestata alla sig.ra [Omissis]** (e la piena proprietà dei beni del sig. [Omissis] al Lotto A);

I gravami indicati sono integrati per il periodo successivo al 6 giugno 2014 e fino al 14 luglio 2016 da:

- **Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 5773 R. P. 30/9/2015 contro [Omissis] e [Omissis]**, a favore di Unicredit SpA per € 94.434,57 oltre interessi maturandi dal 1 gennaio 2015, spese e competenze. **Gravante la piena proprietà degli immobili;**
- **Iscrizione di ipoteca legale n. 1319 R. P. 29/6/2016 contro la sola [Omissis]**, per riscossione Equitalia Centro S.p.A. Repertorio 616/13616 del 27/6/2016 per € 1.051.735,54 di cui € 525.767,77. **Gravante per la quota di proprietà di 500/1000 intestata al debitore.**

### 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 3 della Via Poggiale (sub 1 della part. 294) della famiglia del proprietario sig. [Omissis];
- ❑ **nell' autorimessa** al piano interrato della medesimo numero civico (sub 3 della part. 294) non risulta ovviamente alcuna residenza anagrafica né, in occasione dell'accesso, alcuna stabile occupazione da parte di persone terze.

#### **LOTTO B**

- ❑ **nell' appartamento** al piano primo del civico 7 della Via G. Lazzerini (sub 4 della part. 633) della famiglia dei proprietari sigg. [Omissis], nata a Prato l' 8 luglio 1977 (C.F. [Omissis] 77L48 G999R), e [Omissis], nato a Paternò (Catania) il 24 luglio 1977 (C.F. [Omissis] 77L24 G371I);
- ❑ **nell' autorimessa** al piano interrato del civico 1 di Via Lazzerini (sub 20 della part. 633) non risulta ovviamente alcuna residenza anagrafica né, in occasione dell'accesso, alcuna stabile occupazione da parte di terze persone.

## 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 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 esposizio-

ni 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

### **LOTTO A**

#### **Il contesto urbano**

Il complesso è ubicato in un nucleo urbano sorto, in un contesto prevalentemente rurale, lungo la Via Carmignanese a non più di un chilometro e mezzo dal centro dell' abitato di Poggio a Caiano, a sud Sud-Est dello stesso. In effetti ricade nella medesima zona censuaria catastale del centro del capoluogo (Zona B1 - 1 OMI).

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

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

L’abitato è tributario del capoluogo per tutti i principali servizi commerciali o terziari (banche, patronati ecc), godendo comunque di una discreta accessibilità alle principali vie di comunicazione e di accettabili servizi pubblici di trasporto di livello urbano. I servizi scolastici, e pubblici in generale, sono accessibili nel centro del capoluogo comunale.

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. Con capacità di reddito in origine medie o elevate, l’economia delle famiglie locali è incisa dagli effetti del declino del settore industriale trainante del distretto.

#### **Lo stabile condominiale e le unità immobiliari materia della valutazione**

Rinviando a quanto già esposto in sede di descrizione del lotto, si richiama il fatto che lo stabile è dotato di tutti i servizi di rete, una conformazione interna ed esterna dell’edificio ed una qualità delle finiture di livello medio superiore, condizioni di manutenzione nel loro insieme ordinarie, consistenze standard del tipo e della zona ma superiori all’ odierno standard medio di mercato.

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

La relazione con l'unità abitativa adiacente, 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**

*Lo stabile considerato nel suo insieme è qualificabile come unità residenziale di dimensioni superiori all' ordinario, appartenente alla tipologia di abitazione semi-indipendente di livello superiore, con costi di gestione elevati, ubicata in zona periurbana amena ma poco servita, connotata da una ridotta densità e da una buona qualità dell' edificato.* L' Agenzia delle Entrate lo colloca come detto nella zona censuaria del centro del capoluogo comunale (Zona B1 - 1 OMI). In termini strutturali le condizioni di trattazione di questo tipo di immobili sono riconducibili allo schema della **concorrenza monopolistica**.

**LOTTO B****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.

**Lo stabile condominiale e le unità immobiliari materia della valutazione**

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 buone e consistenze standard del tipo e della zona. L' abitazione ha dimensioni superiori all' odierno standard medio di mercato ma non eccessive, finiture interne molto curate. La tipologia duplex è inconsueta ma consente nel caso di godere di ampi spazi aperti comodamente fruibili. L' autorimessa è proporzionata agli standard correnti.

**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 considerato nel suo insieme è qualificabile come unità residenziale di dimensioni ordinarie, appartenente alla tipologia di abitazione semi-indipendente di classe media, ubicata in zona periurbana, amena ma poco servita, connotata da una ridotta densità e da una qualità media dell'edificato.* L'ambito urbano è come detto identificato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio come parte della Zona 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

#### **LOTTO A**

Nonostante l'amenità dei luoghi e la vicinanza al centro del capoluogo, gli elevati costi di fruizione e gestione della tipologia edilizia tipica dell'ambito, la presenza di un'offerta relativamente abbondante indotta dalle mutate condizioni demografiche e/o economiche della proprietà e la ridotta domanda di sostituzione determinano una situazione con connotati dichiaratamente deflazionistici (prezzi decrescenti, tempi di vendita particolarmente lunghi). Questo trend non sembra destinato a mutare in un orizzonte temporale inferiore al biennio.

#### **LOTTO B**

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. Questo trend non appare destinato a mutare in un orizzonte temporale inferiore al biennio.

### 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 e 0,35 per stalli di parcheggio, in 0,30 per l'uso di taverna se in sede impropria (equivalente a quello per deposito o ripostiglio, se di dimensioni contenute), in 0,25 per l'uso di balcone non arredabile 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 Poggiale, 3 - Poggio a Caiano**" e "**Stima di immobile posto in Via G.Lazzerini, 7 - Carmignano**".

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" (Poggio a Caiano - Foglio 9, Particella 294, subalterni 1 e 3): **mq 259,06**
- ✓ per il lotto "B" (Carmignano - Foglio 1, Particella 633, subalterni 4 e 20): **mq 153,41**

**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:

#### **LOTTO A**

- A - Notaio Bafunno 12/3/2015 Rep. 62791 Nota di Trascrizione 1910/2015;
- B - Notaio D' Ambrosi 24/11/2015 Rep. 47429 Nota di Trascrizione 2711/2015;
- C - Notaio Lazzeroni 07/07/2016 Rep. 20827 Nota di Trascrizione 4253/2016;
- D - Notaio De Luca 24/02/2015 Rep. 157229 Nota di Trascrizione 1191/2015;
- E - Notaio Calderoni 18/07/2016 Rep. 10607 Nota di Trascrizione 4731/2016.

#### **LOTTO B**

- A - Notaio Moccia 29/03/2016 Rep. 80875 Nota di Trascrizione 1724/2016;
- B - Notaio Di Bella 19/05/2016 Rep. 110267 Nota di Trascrizione 2836/2016;
- C - Notaio Monteroppi 28/06/2016 Rep. 1336 Nota di Trascrizione 4049/2016;
- D - Notaio Pasquetti 30/09/2015 Rep. 30710 Nota di Trascrizione 6565/2015.

**Le lettere da A a C che denotano i contratti sono corrispondenti a quelle degli immobili indicati come "COMPARABIL" 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.

#### 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>5</sup>:

- ✓ **PER IL LOTTO "A" (Poggio a Caiano - Foglio 9, Particella 294, subalterni 1 e 3): EURO 298.000,-** con una accettabile divergenza assoluta del 10,67%; rapportato alla superficie c.c. di mq 259,06 risulta in un valore unitario di stima riferito alla superficie convenzionale commerciale pari a 1.150 €/mq;
- ✓ **PER IL LOTTO "B" (Carmignano - Foglio 1, Particella 633, subalterni 4 e 20): EURO 319.000,-** con una accettabile divergenza assoluta del 12,81%; per la superficie c.c. detta di mq 153,41 ne risulta un valore unitario di stima riferito alla superficie convenzionale commerciale pari a 2.079 €/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.

**I costi di regolarizzazione amministrativa sono già stati stimati in € 25.000,- sia per il Lotto A, che per il B.** Da ciò i seguenti più probabili prezzi di compravendita ove tali oneri fossero traslati sull' acquirente, come lo sono nel presente caso di vendita forzata:

- **quanto al LOTTO A**, costituito dalle due unità immobiliari individuate dai subalterni 1 e 3 della particella 294 al foglio di mappa 9 del Comune di Poggio a Caiano, da € (298.000 - 25.000): **EURO € 273.000,00=**;
- **quanto al LOTTO B**, costituito dalle due unità immobiliari individuate dai subalterni 4 e 20 della particella 633 al foglio di mappa 1 del Comune di Carmignano, da € (319.000 - 25.000): **EURO € 294.000,00=**.

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

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

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

<sup>5</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.

**Non risultando letteratura sull' argomento sulla quale fondare una più soddisfacente stima analitica, sono costretto ad adottare un valutazione discrezionale basata sulla forbice di percentuali di deprezzamento rilevabili nella pratica estimativa e ritenute congrue dai Giudici delle Esecuzioni (10÷20%).**

**Giudico applicabile nei casi in specie uno sconto del 15%**, riferito al valore di mercato scontato degli oneri di regolarizzazione edilizia. Avremo perciò:

- **quanto al Lotto A**, costituito dalle due unità immobiliari individuate dai subalterni 1 e 3 della particella 294 al foglio di mappa 9 del Comune di Poggio a Caiano, da € (298.000 - 25.000)\*0,15 **uno sconto ulteriore** di € 40.950÷ **€ 41.000,-**.  
**Ciò per una vendibilità al prezzo di Euro 232.000,00=**<sup>6</sup>;  
Non risultando altri gravami di cui tener conto ad ulteriore deduzione dal valore di mercato, deduco nella cifra precedente quella alla quale attualmente si può assumere la vendibilità del lotto nell' ambito della procedura.
- **quanto al LOTTO B**, costituito dalle due unità immobiliari individuate dai subalterni 4 e 20 della particella 633 al foglio di mappa 1 del Comune di Carmignano, da € (319.000 - 25.000)\*0,15 **uno sconto ulteriore** di € 44.100÷ **€ 44.000,-**.  
**Ciò per una vendibilità al prezzo di Euro 250.000,00=**<sup>7</sup>.  
**Richiamato che sul complesso gravano spese condominiali insolute**, non rappresentate nel procedimento e riferite all' ultimo biennio, per un importo di € 1.168,65 ad oggi, € 1.410,90 probabili al 31 dicembre 2016, **giudico infine che per la vendibilità del lotto il prezzo d'offerta debba essere ulteriormente scontato ad un importo di Euro 248.000,00=**.

Ritenendo di aver così esaurientemente 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. Schede di sintesi della perizia.

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

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

Prato, 20 settembre 2016

Il Consulente tecnico d'ufficio  
Arch. Rodolfo Tognocchi



<sup>6</sup> Da € (298.000,00 - 25.000,00 - 41.000,00)

<sup>7</sup> Da € (319.000,00 - 25.000,00 - 44.000,00)

# **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 161/2014 R.G.E.I.**

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

### **Allegati**

- Prato 3 settembre 2016 -

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

---

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

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

Prato, 14 aprile 2016

il giudice dell'esecuzione  
dott.ssa Maria Iannone



# **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 161/2014 R.G.E.I.**

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

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

- Prato 3 settembre 2016 -



STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)	VIA POGGIALE, 3 POGGIO A CAIANO	CATASTO	F	PART.	SUB
			9	294	1 e 3

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

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

Saggio medio storico annuale di variazione dei prezzi	-1,40%	per il segmento di mercato (elaborazione su dati OMI)		Saggio medio mensile di variazione dei prezzi	-0,12%
Immobile	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>		
Prezzo storico	€ 350.000,00	€ 342.000,00	€ 235.000,00		
Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese	<b>-€ 420,00</b>	<b>-€ 410,00</b>	<b>-€ 282,00</b>		
mesi antecedenti	17	9	1		
Variazione totale del prezzo alla data di stima	<b>-€ 7.140,00</b>	<b>-€ 3.690,00</b>	<b>-€ 282,00</b>		
Costo di costruzione di impianto di servizio igienico	€ 6.000,00	Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%	€ 300,00
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e in ragione di numerosità e anzianità dei servizi	€ -	€ -	€ -		
Costo di costruzione di impianto di climatizzazione	€ 10.000,00	Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%	€ 500,00
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto di climatizzazione	€ -	€ -	<b>-€ 8.500,00</b>		
Costo di costruzione di impianto elettrico (residenza)	€ 4.500,00	Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%	€ 225,00
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto elettrico	€ -	€ -	€ -		
Costo manutentivo da scadente a ottimo, per mq	€ 350,00	Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL			€ 215,00
Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq	€ 120,00	Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL			€ 25,00

### CONCLUSIONI DELLA STIMA

Obiettivo ragguagliato a	A		B		C	
Valore non corretto	€	350.000,00	€	342.000,00	€	235.000,00
	Delta		Delta		Delta	
Variazione su data stima	17	<b>-€ 7.140,00</b>	9	<b>-€ 3.690,00</b>	1	<b>-€ 282,00</b>
Sup. principale	- 153,40	<b>-€ 111.407,14</b>	- 15,70	<b>-€ 11.402,16</b>	40,60	€ 29.485,85
Soppalchi e mansarde abitabili	27,15	€ 19.717,76	- 67,73	<b>-€ 49.189,08</b>	27,15	€ 19.717,76
Verande	8,40	€ 6.100,52	8,40	€ 6.100,52	8,40	€ 6.100,52
Autorimessa	- 2,72	<b>-€ 1.975,41</b>	- 6,22	<b>-€ 4.517,29</b>	10,28	€ 7.465,88
Stallo di parcheggio	7,70	€ 5.592,14	7,70	€ 5.592,14	7,70	€ 5.592,14
Balcone	4,75	€ 3.449,70	- 2,74	<b>-€ 1.989,93</b>	- 0,50	<b>-€ 363,13</b>
Terrazza attico	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Soffitta/cantina	3,60	€ 2.614,51	- 4,43	<b>-€ 3.217,30</b>	3,86	€ 2.803,33
Resede ext. privato	1,71	€ 1.241,89	8,16	€ 5.926,22	16,92	€ 12.288,19
Servizi igienici	1	€ -	-1	€ -	2	€ -
Climatizzazione	0	€ -	0	€ -	0	<b>-€ 8.500,00</b>
Impianto elettrico	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato manutentivo		€ -		€ -		<b>-€ 12.600,00</b>
Ascensore	0	€ -	0	€ -	0	€ -
<b>Valore ragguagliato</b>		<b>€ 268.193,98</b>		<b>€ 285.613,12</b>		<b>€ 296.708,55</b>
Divergenza % assoluta	<b>10,63%</b>					
Pesi ponderali		15,00%		15,00%		70,00%
<b>Valore di stima (media ponderata) dell' Immobile Obiettivo</b>					<b>€</b>	<b>290.500,00</b>

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)		VIA G.LAZZERINI, 7 SEANO - CARMIGNANO				CATASTO	F	PART.	SUB		
							1	633	4 e 20		
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		€ 305.011,00		€ 150.000,00		€ 170.000,00					
Sconto stimato in sede di vendita 0,00%		€ -		€ -		€ -					
Prezzo applicato alla stima		€ 305.011,00		€ 150.000,00		€ 170.000,00					
Data di formazione del prezzo		29-03-2016		19-05-2016		28-06-2016		data della stima			
mesi antecedenti		5		3		2		03-09-2016			
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.		2 e 3		1		1		2 e 3			
Ascensore (1 per immobili fino a due piani f.t. o con ascensore, 0 altrimenti)		0		0		1		1			
Servizi igienici		1		1		1		2			
anni interi di esercizio (stima)		0		11		13		17			
Impianto di climatizzazione (1 se presente, 0 se assente)		1		1		1		1			
anni interi di esercizio (stima)		0		11		13		6			
Impianto elettrico (1 se presente, 0 se assente)		1		1		1		1			
anni interi di esercizio (stima)		0		11		13		17			
Stato manutentivo (1 per scadente, 2 per ordinario, 3 per buono, 4 per ottimo)		4		2		2		3			
		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	74,50	74,50	61,00	61,00	67,30	67,30	96,95	96,95	
Soppalchi e mansarde abitabili		0,75	37,60	28,20		-		-	33,40	25,05	
Verande		0,60		-		-		-	10,70	6,42	
Autorimessa		0,50	21,00	10,50	23,00	11,50		-	18,20	9,10	
Stallo di parcheggio		0,35		-		-	11,00	3,85		-	
Balcone (*)		0,25	18,15	4,54	14,00	3,50	21,30	5,13	16,60	4,15	
Terrazza attico (**)		0,40	21,45	8,58		-		-	42,40	11,74	
Soffitta/cantina(***)		0,20		-		-		-		-	
Resede ext. privato		0,10	4,00	0,40		-	90,00	9,00		-	
<b>Superficie Comm.le Vendibile Totale</b>			<b>126,72</b>		<b>76,00</b>		<b>85,28</b>		<b>153,41</b>		
<b>Sup. comm.le €/mq</b>		€	2.406,97		€		1.973,69		€		1.993,44
Prezzo minimo (a)					€		1.973,69				
Prezzo massimo (b)		€	2.406,97								
<b>Rapporto (a)/(b)</b>			0,8200								
Prezzo medio (c)		€	2.124,70								
<b>Prezzo marginale (a)*(c)/(b)</b>		€	<b>1.742,25</b>		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 G.LAZZERINI, 7 SEANO - CARMIGNANO		CATASTO	F	PART.	SUB
			1	633	4 e 20	

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

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

Saggio medio storico annuale di variazione dei prezzi	-1,40%	per il segmento di mercato (elaborazione su dati OMI)		Saggio medio mensile di variazione dei prezzi	-0,12%
Immobile	<b>A</b>		<b>B</b>		<b>C</b>
Prezzo storico	€ 305.011,00	€ 150.000,00	€ 170.000,00		
Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese	-€ 366,00	-€ 180,00	-€ 204,00		
mesi antecedenti	5	3	2		
Variazione totale del prezzo alla data di stima	-€ 1.830,00	-€ 540,00	-€ 408,00		
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	-€ 4.200,00	-€ 900,00	-€ 300,00		
Costo di costruzione di impianto di climatizzazione	€ 10.000,00	Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%	€ 500,00
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto di climatizzazione	-€ 3.000,00	€ 2.500,00	€ 3.500,00		
Costo di costruzione di impianto elettrico (residenza)	€ 4.500,00	Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%	€ 225,00
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto elettrico	-€ 3.825,00	-€ 1.350,00	-€ 900,00		
Costo manutentivo da scadente a ottimo, per mq	€ 450,00	Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL			€ 305,00
Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq	€ 170,00	Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL			€ 80,00

### CONCLUSIONI DELLA STIMA

Obiettivo ragguagliato a	<b>A</b>		<b>B</b>		<b>C</b>	
Valore non corretto	€	305.011,00	€	150.000,00	€	170.000,00
	Delta		Delta		Delta	
Variazione su data stima	5	-€ 1.830,00	3	-€ 540,00	2	-€ 408,00
Sup. principale	22,45	€ 39.113,60	35,95	€ 62.634,03	29,65	€ 51.657,83
Soppalchi e mansarde abitabili	- 3,15	-€ 5.488,10	25,05	€ 43.643,46	25,05	€ 43.643,46
Verande	6,42	€ 11.185,27	6,42	€ 11.185,27	6,42	€ 11.185,27
Autorimessa	- 1,40	-€ 2.439,16	- 2,40	-€ 4.181,41	9,10	€ 15.854,51
Stallo di parcheggio	-	€ -	-	€ -	- 3,85	-€ 6.707,68
Balcone	- 0,39	-€ 679,48	0,65	€ 1.132,47	- 0,98	-€ 1.707,41
Terrazza attico	3,16	€ 5.505,52	11,74	€ 20.454,06	11,74	€ 20.454,06
Soffitta/cantina	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Resede ext. privato	- 0,40	-€ 696,90	-	€ -	- 9,00	-€ 15.680,29
Servizi igienici	1	-€ 4.200,00	1	-€ 900,00	1	-€ 300,00
Climatizzazione	0	-€ 3.000,00	0	€ 2.500,00	0	€ 3.500,00
Impianto elettrico	0	-€ 3.825,00	0	-€ 1.350,00	0	-€ 900,00
Stato manutentivo		-€ 5.960,00		€ 10.370,00		€ 11.441,00
Ascensore	1	€ 5.100,00	1	€ 4.500,00	0	€ -
<b>Valore ragguagliato</b>		<b>€ 337.796,76</b>		<b>€ 299.447,88</b>		<b>€ 302.032,77</b>
Divergenza % assoluta	<b>12,81%</b>					
Pesi ponderali		50,00%		25,00%		25,00%
<b>Valore di stima (media ponderata) dell' Immobile Obiettivo</b>					<b>€</b>	<b>319.000,00</b>

Arch. Rodolfo Tognocchi

Via A.Franchi, 57 - 59100 Prato  
mobile: +39 329 596 7565

00- Via Lazzerini Stima secondo MCA rev 1-00.xlsx  
pag. 2 di 2

# **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 161/2014 R.G.E.I.**

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

- Prato 3 settembre 2016 -



Estratto del Regolamento Urbanistico vigente: scala 1 : 2000

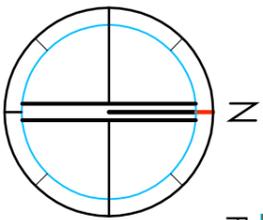


Foto aerea dell' intorno (da Google Earth)

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 161/2014 Tribunale di Prato  
 in Via Poggiale di Poggio a Caiano ( F. 9 Part. 294 Sub 1-3) e in Via Lazerini di Carmignano ( F. 1 Part. 633 Sub. 4-20)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

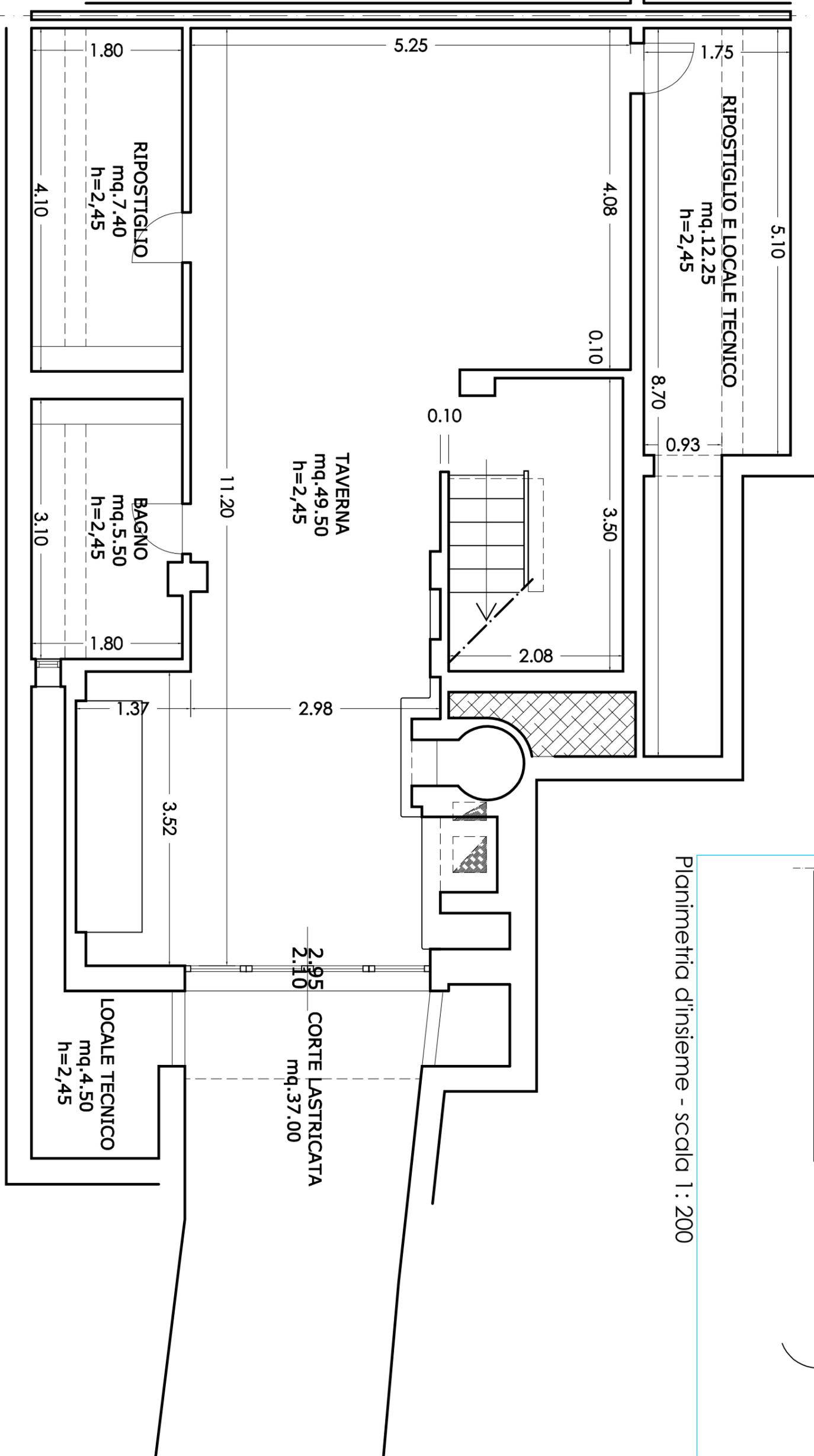
Ubicazione topografica della part. 294 Poggio a Caiano e riferimenti urbanistici

tavola serie "A"

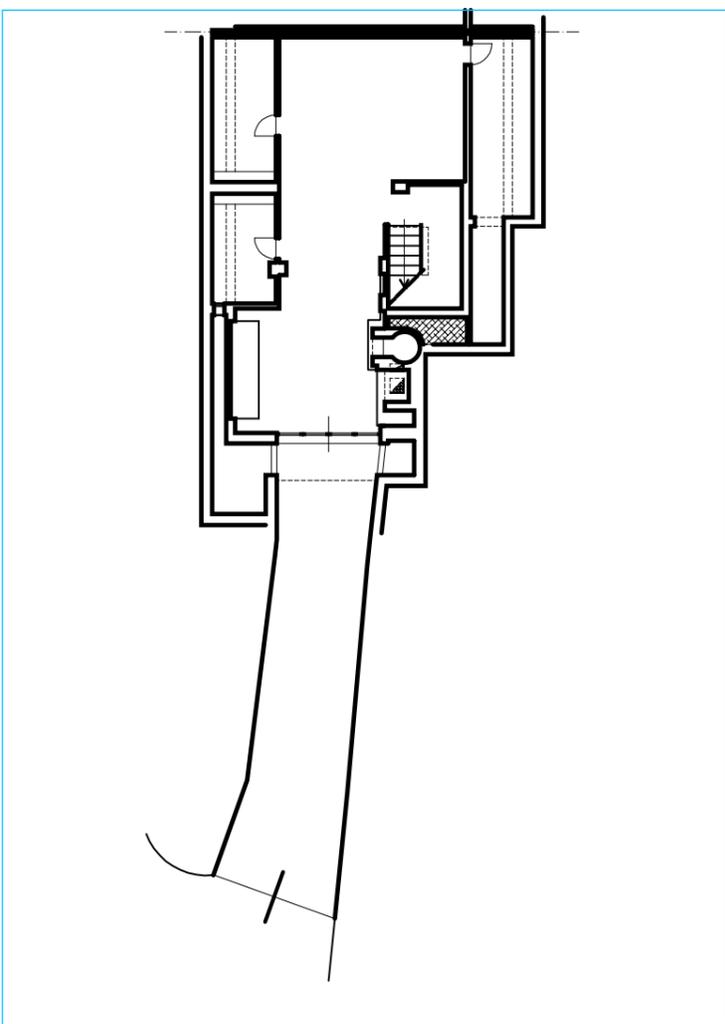
1

agg. 13.06.16

ALTRA PROPRIETA'



Planimetria d'insieme - scala 1:200



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 161/2014 Tribunale di Prato in Via Poggiale di Poggio a Caiano (F. 9 Part. 294 Sub 1-3) e in Via Lazerini di Carmignano (F. 1 Part. 633 Sub. 4-20)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Poggio a Caiano - Locali al piano seminterrato - Scala 1: 50 - 200

*[Handwritten signature]*

**RODOLFO TOGNOCCHI ARCHITETTO**  
 Rodolfo Tognocchi  
 Architetto  
 Prato

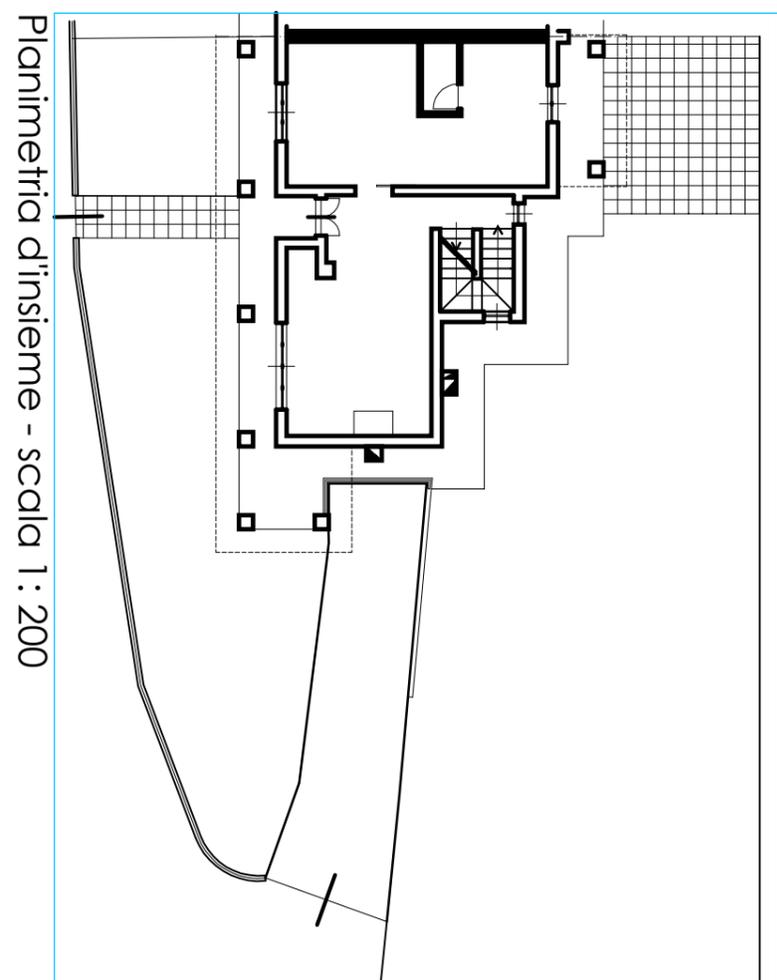
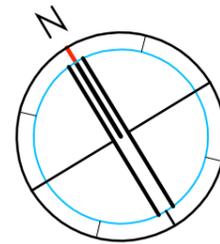
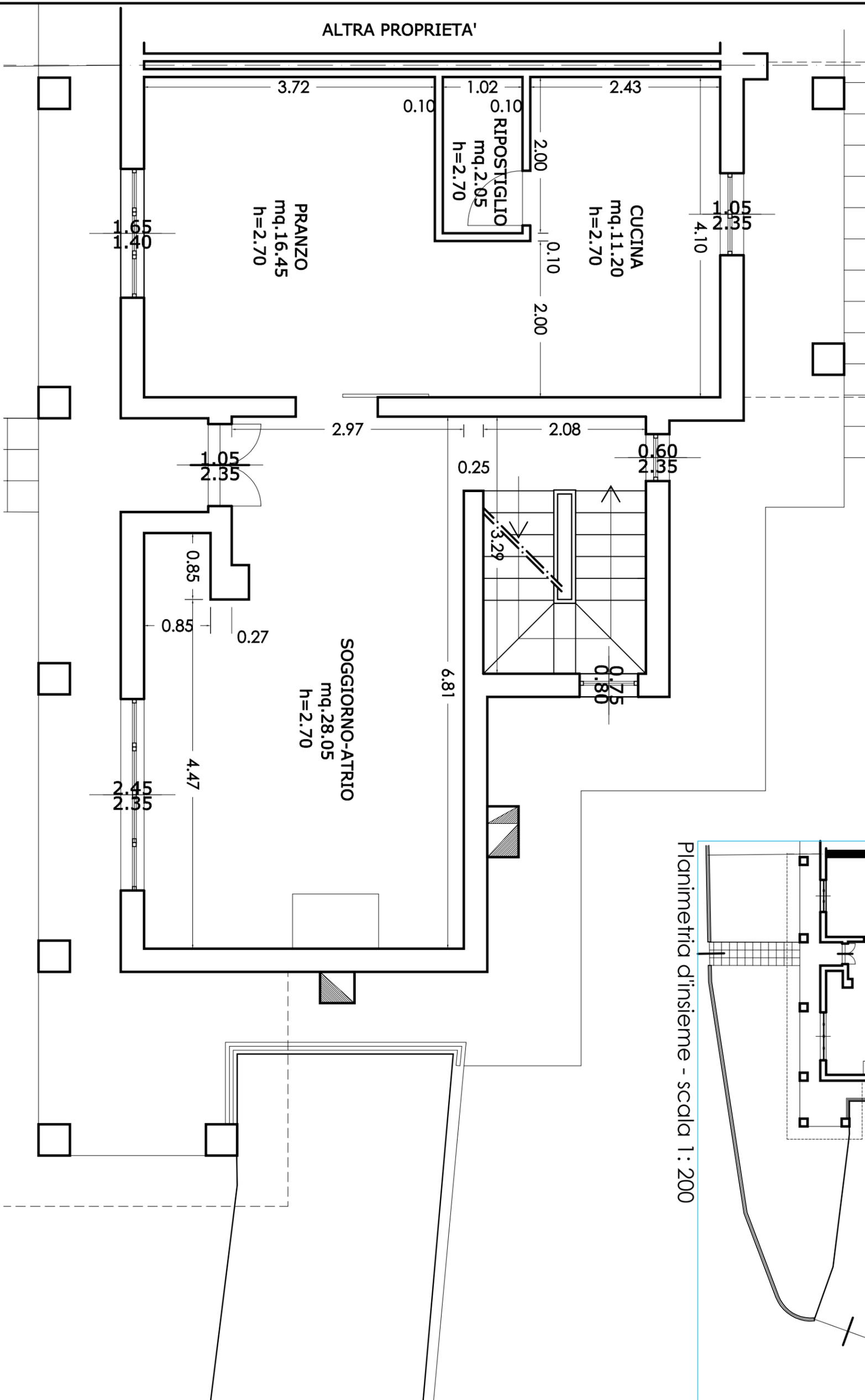
Pianta (rilievo)

tavola serie "A"

2

agg. 13.06.16

ALTRA PROPRIETA'



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 161/2014 Tribunale di Prato  
 in Via Poggiale di Poggio a Caiano (F. 9 Part. 294 Sub 1-3) e in Via Lazerini di Carmignano (F. 1 Part. 633 Sub. 4-20)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

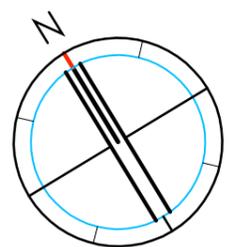
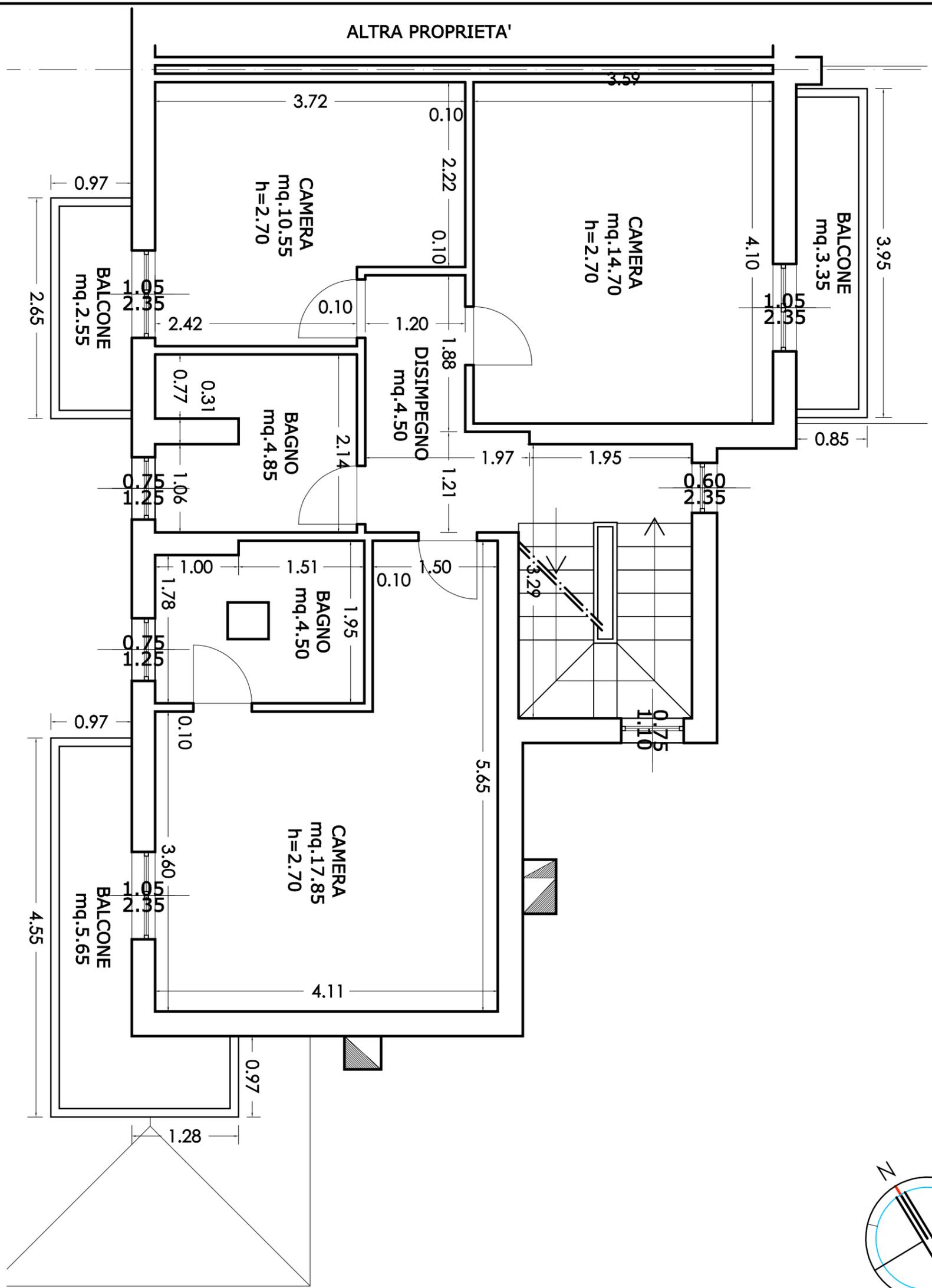
Poggio a Caiano - Locali al piano 1° f.t. - Scala 1: 50 - 200

*[Handwritten signature]*  
 Pianta (rilievo)

tavola serie "A"

3

agg. 13.06.16



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 161/2014 Tribunale di Prato  
 in Via Poggiale di Poggio a Caiano (F. 9 Part. 294 Sub 1-3) e in Via Lazerini di Carmignano (F. 1 Part. 633 Sub. 4-20)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Poggio a Caiano - Locali al piano 2° f.t. - Scala 1: 50

*[Handwritten signature]*

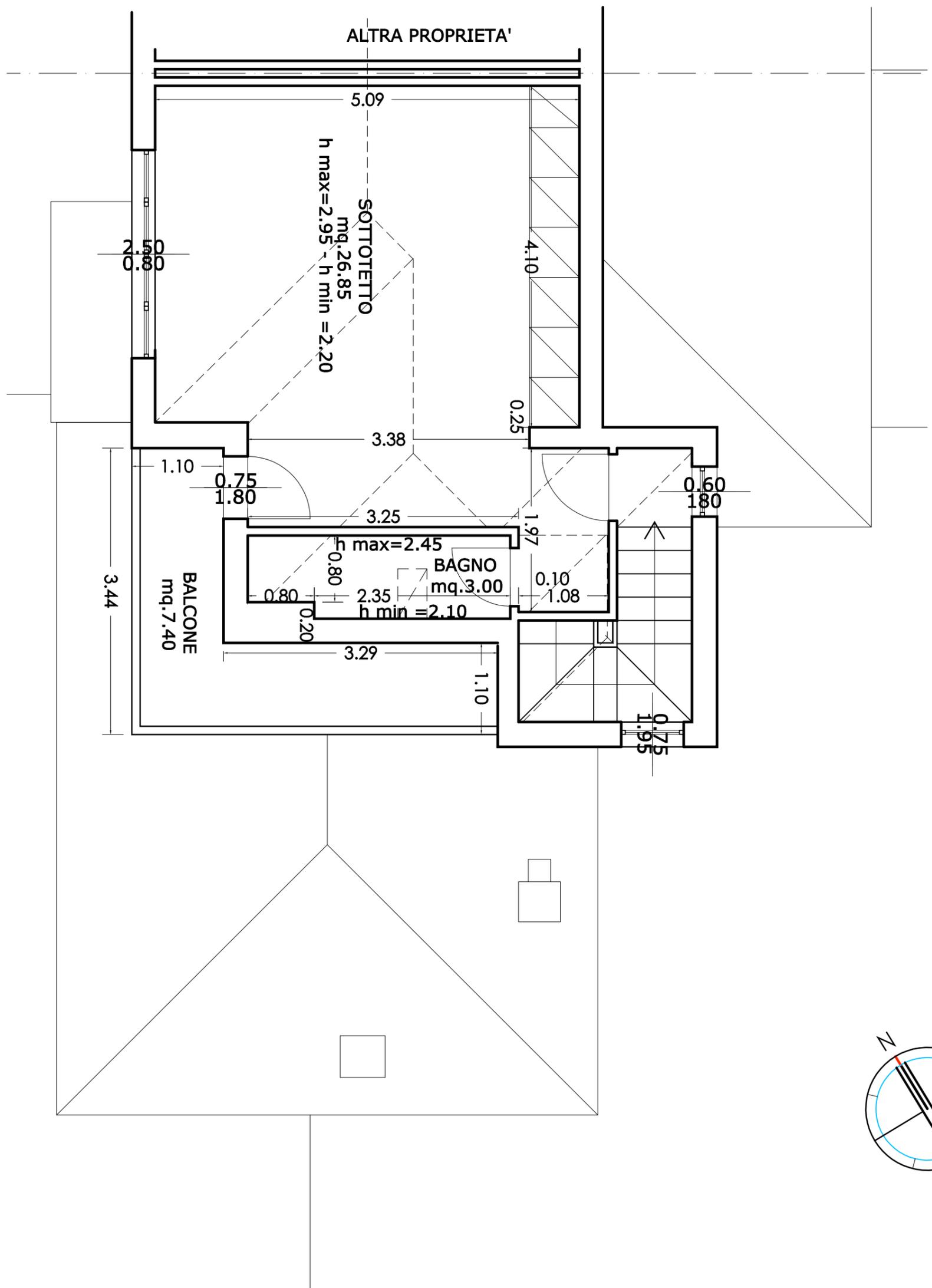
*[Professional stamp: RODOLFO TOGNOCCHI ARCHITETTO POGGIO A CAIANO PRATO]*

Pianta (rilievo)

tavola serie "A"

4

agg. 13.06.16



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 161/2014 Tribunale di Prato  
 in Via Poggiale di Poggio a Caiano (F. 9 Part. 294 Sub 1-3) e in Via Lazerini di Carmignano (F. 1 Part. 633 Sub. 4-20)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Poggio a Caiano - Locali al piano 3° f.t. (mansarda) - Scala 1: 50

*[Handwritten signature]*  
 RODOLFO TOGNOCCI  
 ARCHITETTO

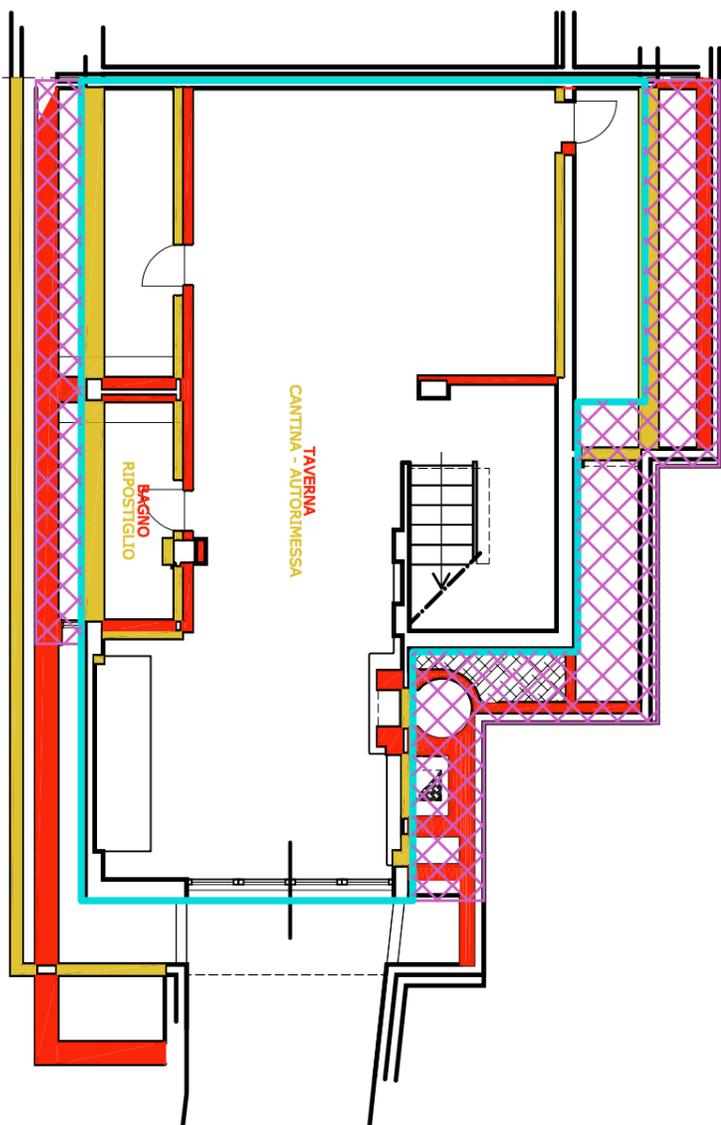
Pianta (rilievo)

tavola serie "A"

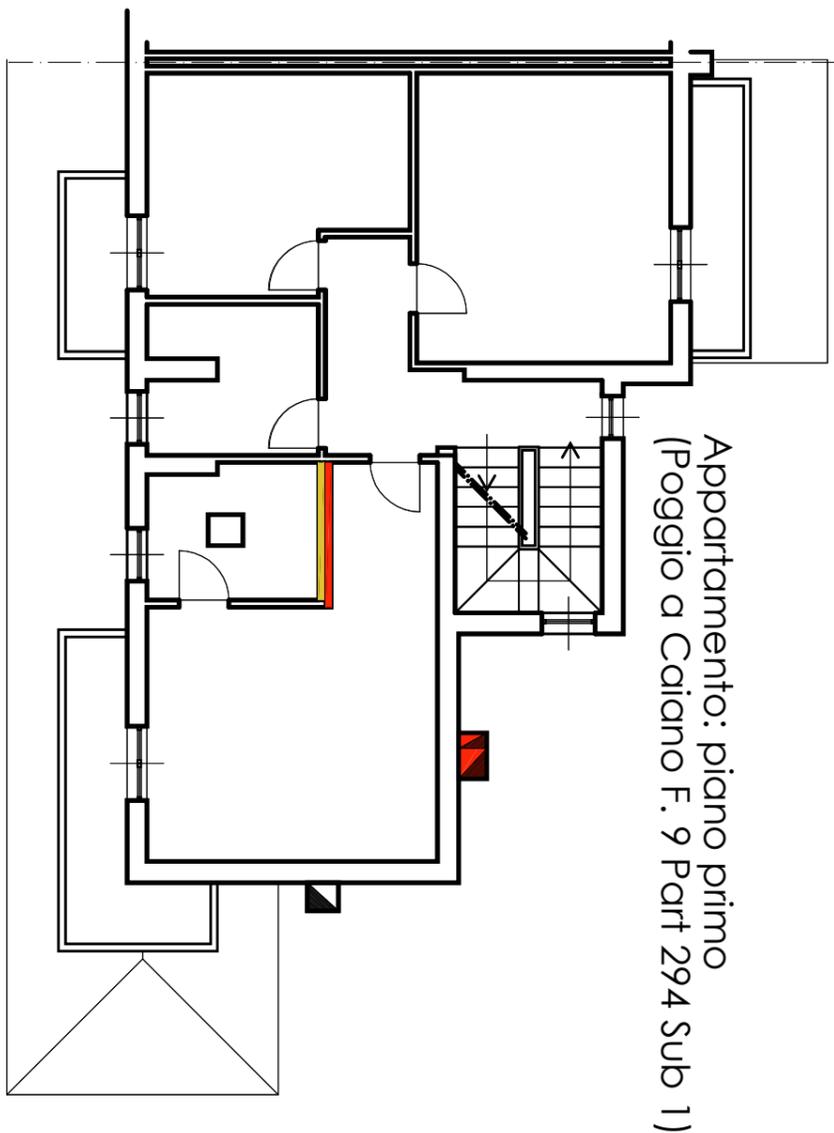
5

agg. 13.06.16

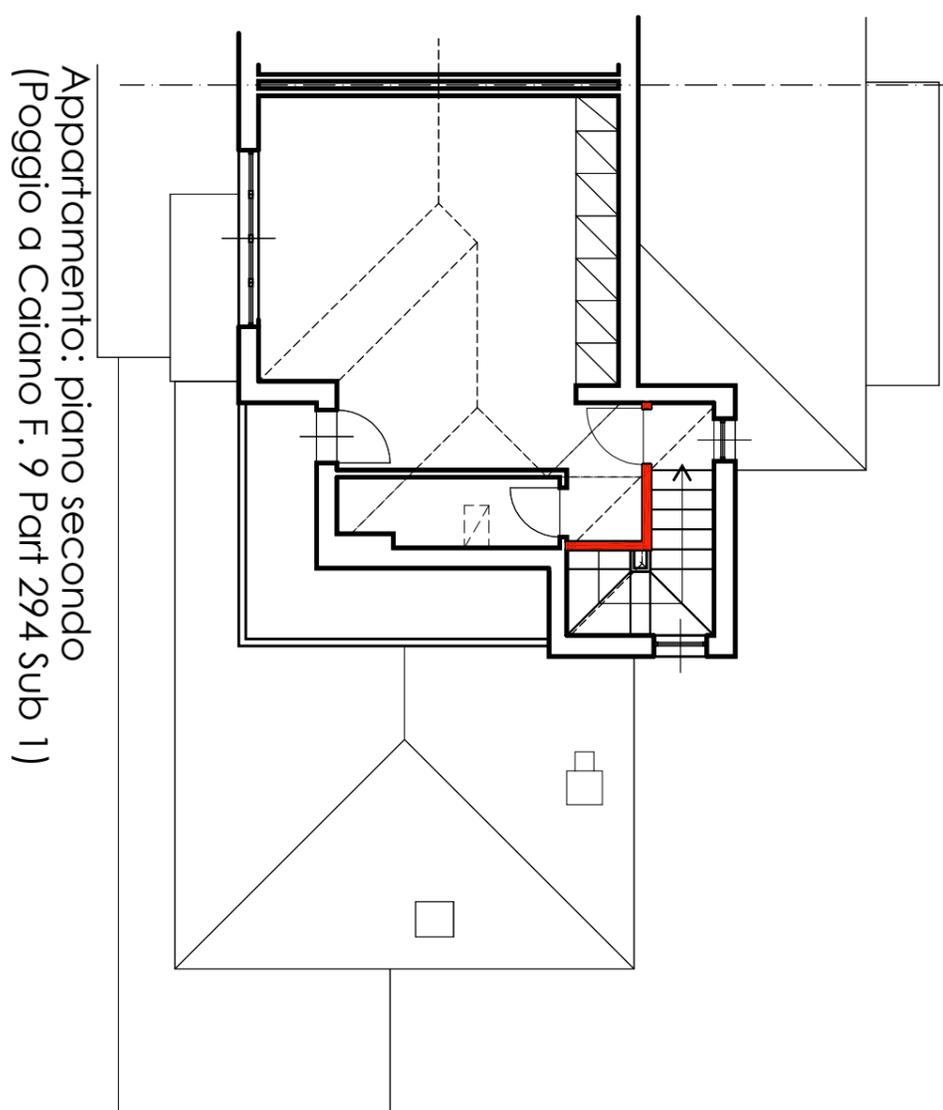
Superficie Coperta consentita: mq 77,50 (mq 155/2)  
Superficie Coperta eccedente: mq 20,70



Taverna: piano interrato  
(Poggio a Caiano F. 9 Part 294 Sub 1 e 3)



Appartamento: piano primo  
(Poggio a Caiano F. 9 Part 294 Sub 1)



Appartamento: piano secondo  
(Poggio a Caiano F. 9 Part 294 Sub 1)

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 161/2014 Tribunale di Prato  
in Via Poggiale di Poggio a Caiano (F. 9 Part. 294 Sub 1-3) e in Via Lazerini di Carmignano (F. 1 Part. 633 Sub. 4-20)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

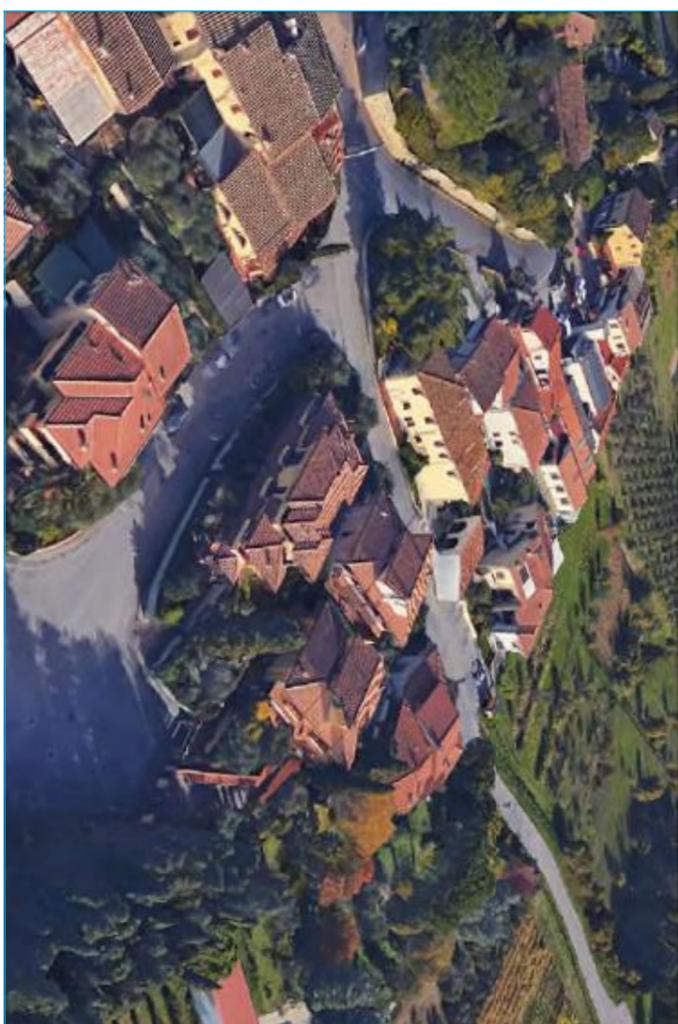
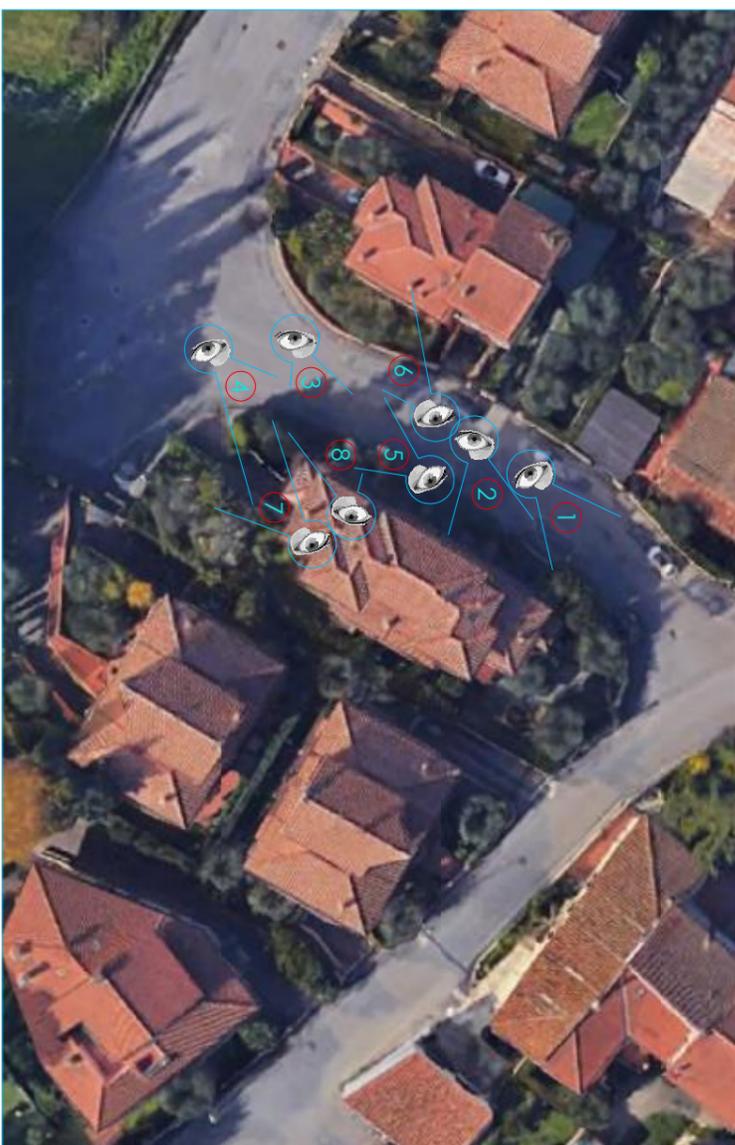
Poggio a Caiano: Part. 294 Sub 1 e Sub 3 - Scala 1: 100

Variazioni sul titolo edilizio

tavola serie "A"

6

agg. 13.06.16



Vista zenitale  
(da Google Earth, volo 201 3)



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

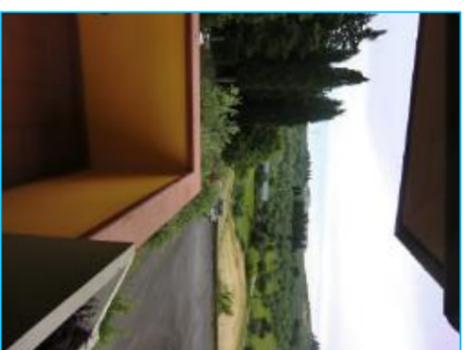


Foto 7



Foto 8

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 161/2014 Tribunale di Prato  
in Via Poggiale di Poggio a Caiano (F. 9 Part. 294 Sub 1-3) e in Via Lazzerini di Carmignano (F. 1 Part. 633 Sub. 4-20)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

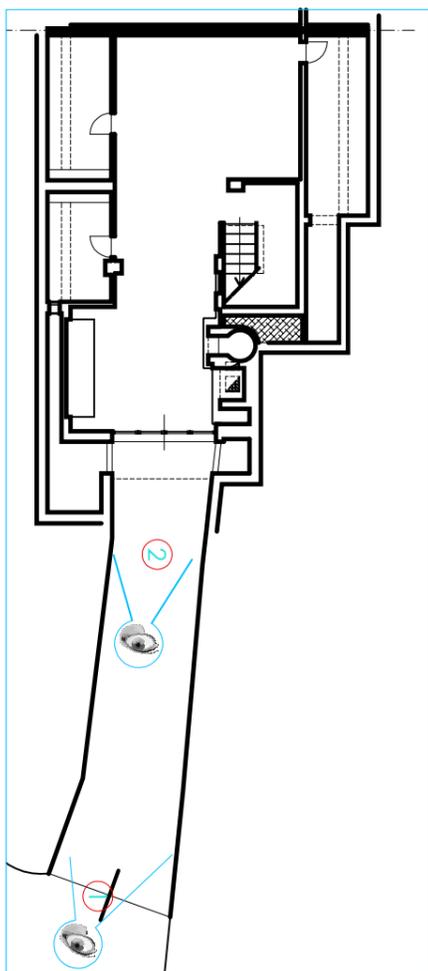
Poggio a Caiano F 4 Part 294 sub 1-3 Documentazione fotografica: l'edificio e l'intorno

*[Handwritten signature]*

tavola serie "A"

7

agg. 13.06.16



Piano seminterrato



Foto 1

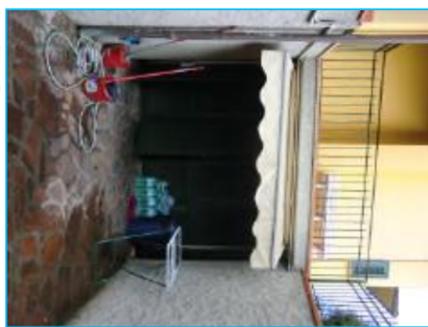


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

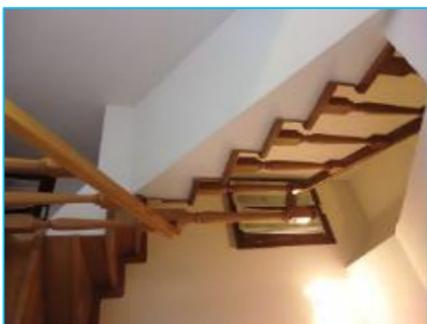
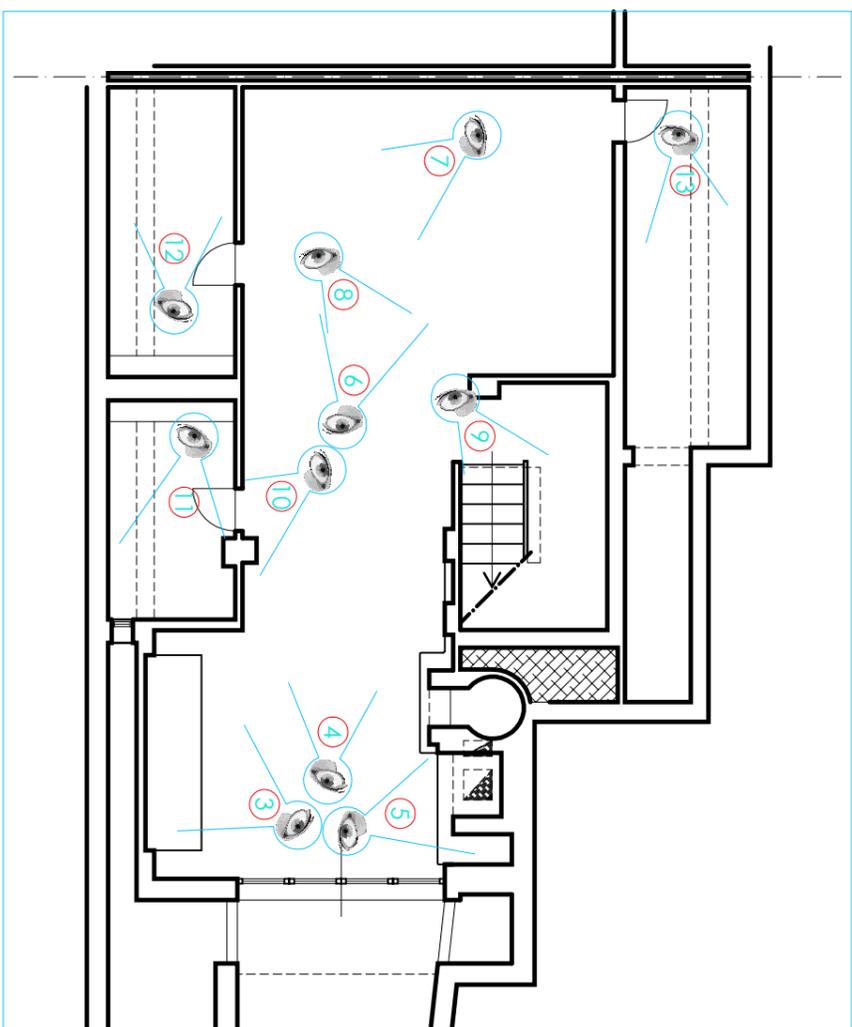


Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 161/2014 Tribunale di Prato in Via Poggiale di Poggio a Caiano (F. 9 Part. 294 Sub 1-3) e in Via Lazerini di Carmignano (F. 1 Part. 633 Sub. 4-20)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Poggio a Caiano F 9 Part 294 sub 1-3

Documentazione fotografica: seminterrato

tavola serie "A"

8

agg. 06.06.16

*Rodolfo Tognocchi*  
 RODOLFO TOGNOCCHI  
 ARCHITETTO  
 PRATO



Foto 1



Foto 6



Foto 2



Foto 7



Foto 3



Foto 8



Foto 4



Foto 9

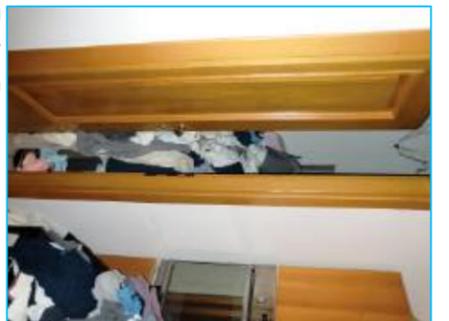


Foto 5



Foto 10

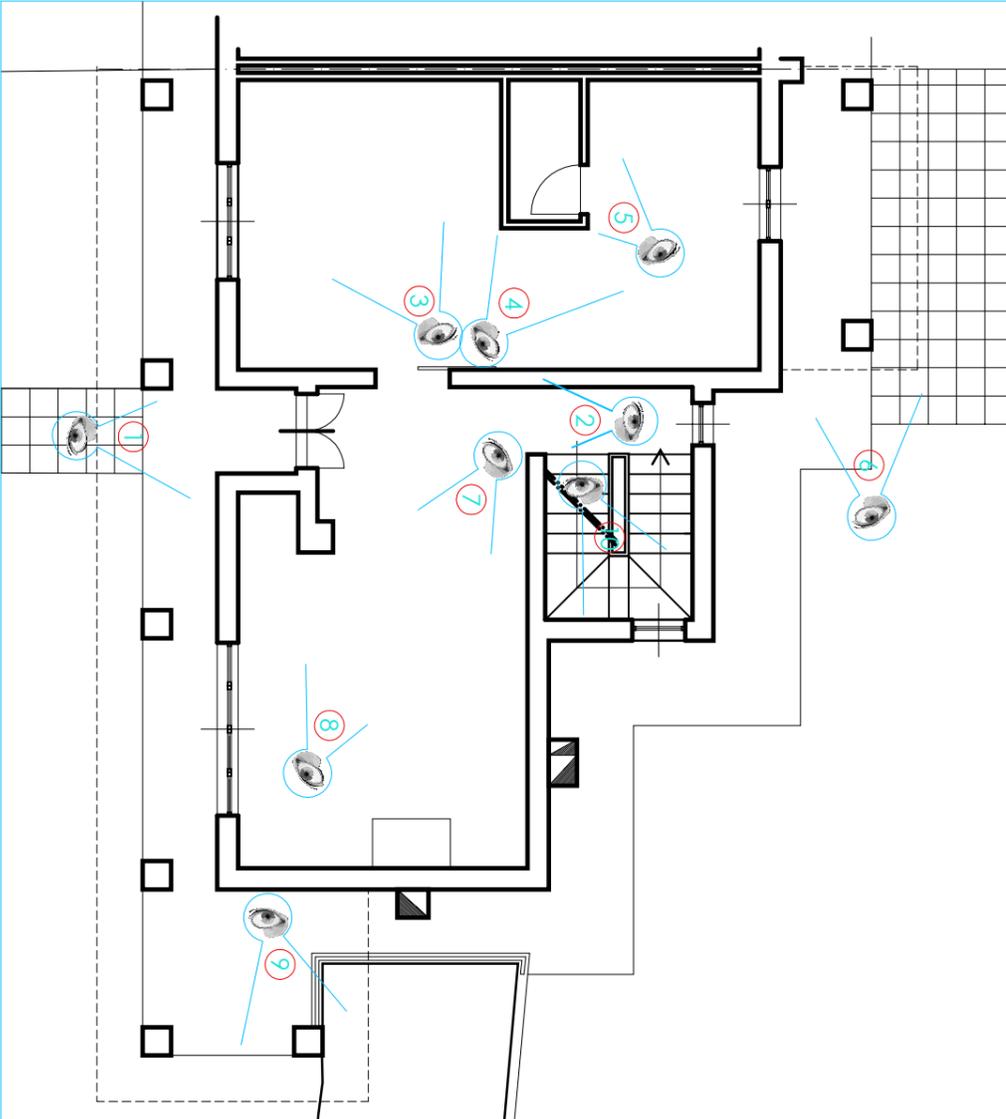




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

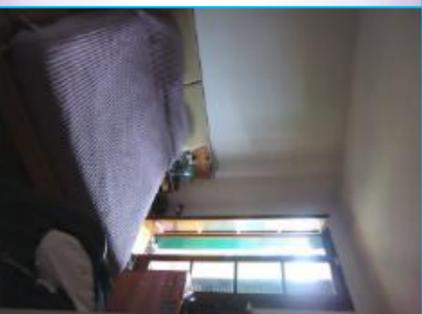


Foto 8

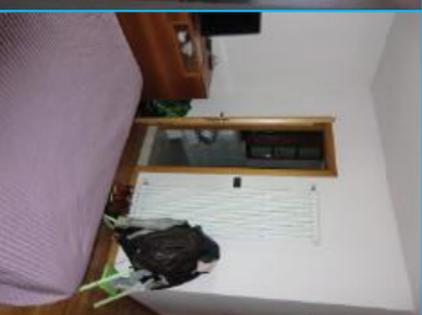
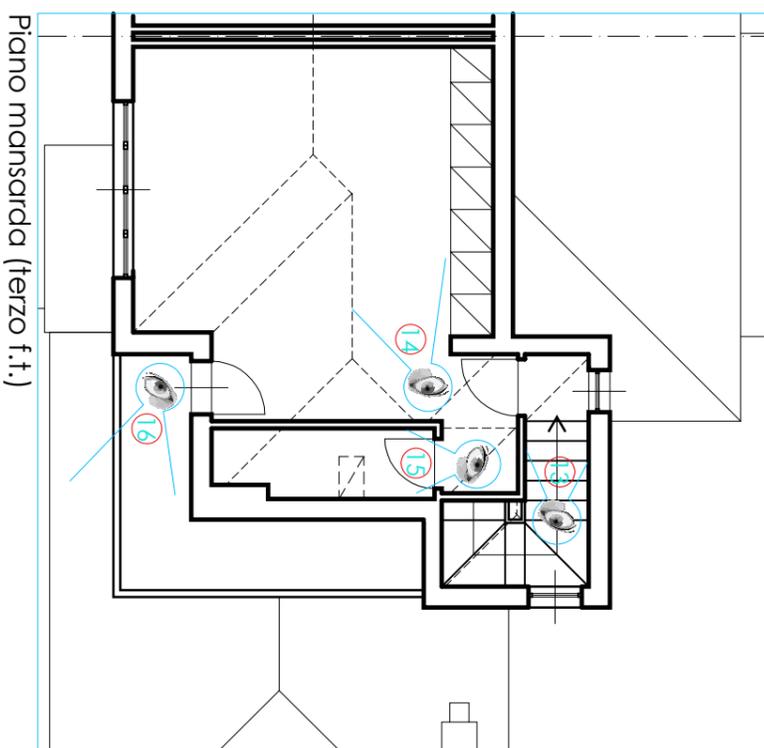


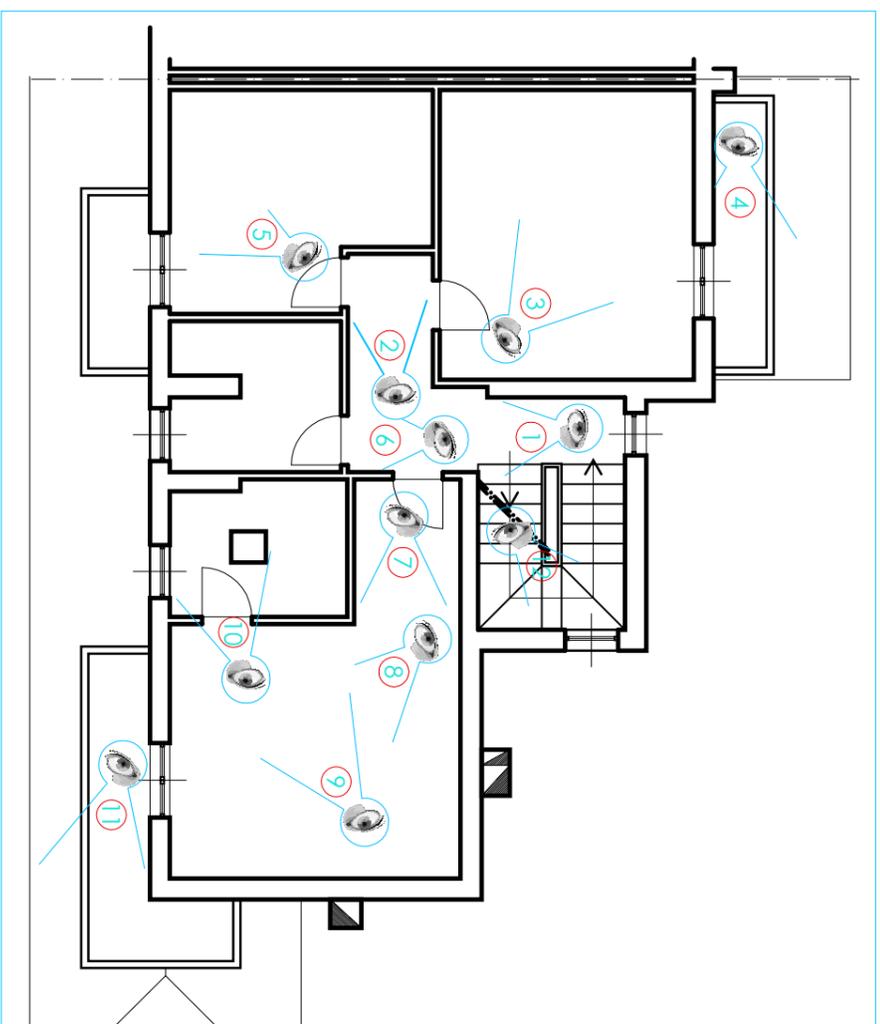
Foto 9



Foto 10



Piano mansarda (terzo f.t.)



Piano primo (secondo f.t.)

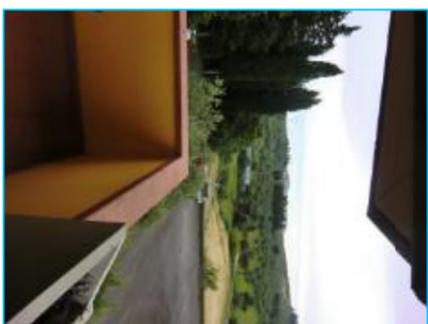


Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 161/2014 Tribunale di Prato in Via Poggiale di Poggio a Caiano (F. 9 Part. 294 Sub 1-3) e in Via Lazerini di Carmignano (F. 1 Part. 633 Sub. 4-20)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Poggio a Caiano F 9 Part 294 sub 1-3

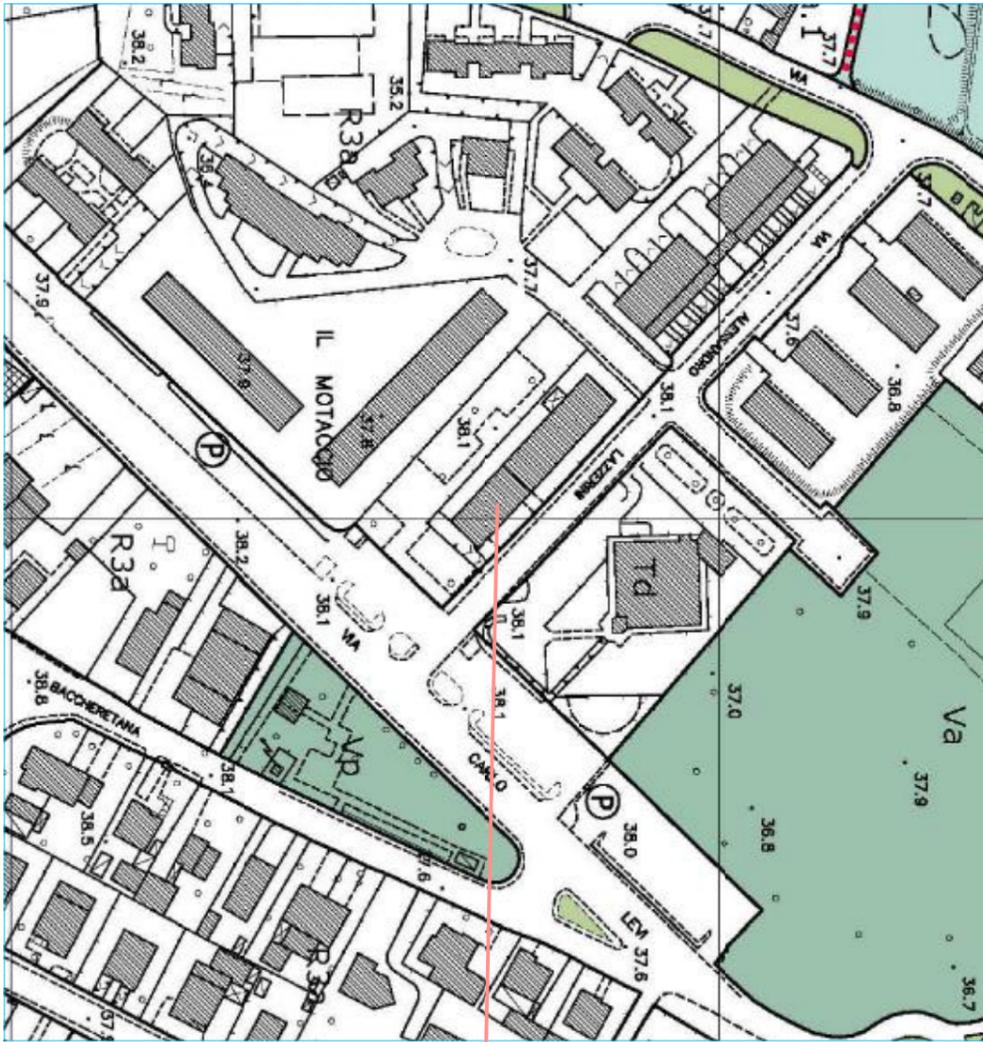
Documentazione fotografica: piano primo e mansarda

tavola serie "A"

10

agg. 06.06.16

*[Handwritten signature]*  
RODOLFO TOGNOCCHI ARCHITETTO  
PRATO



Estratto del Regolamento Urbanistico vigente: scala 1: 2000

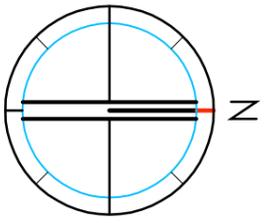


Foto aerea dell' intorno (da Google Earth)

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 161/2014 Tribunale di Prato in Via Poggiale di Poggio a Caiano (F. 9 Part. 294 Sub 1-3) e in Via Lazerini di Carmignano (F. 1 Part. 633 Sub. 4-20)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

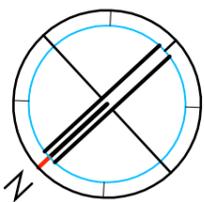
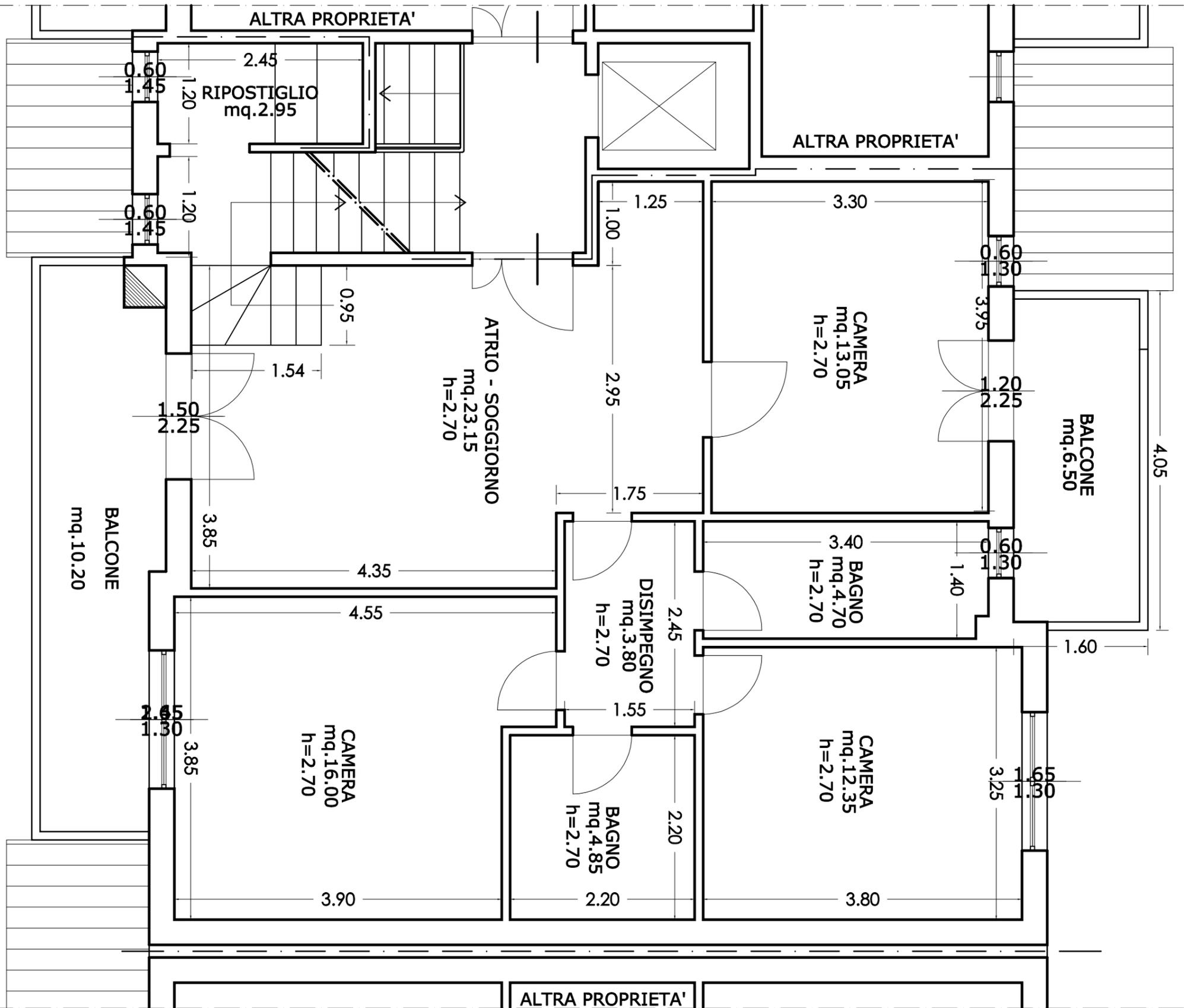
Ubicazione topografica della part. 633 Carmignano e riferimenti urbanistici

*[Handwritten signature]*

tavola serie "B"

1

agg. 06.06.16



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 161/2014 Tribunale di Prato  
 in Via Poggiale di Poggio a Caiano (F. 9 Part. 294 Sub 1-3) e in Via Lazerini di Carmignano (F. 1 Part. 633 Sub. 4-20)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Carmignano: Part. 633 Sub 4 1° f.t. (Scala 1: 50)

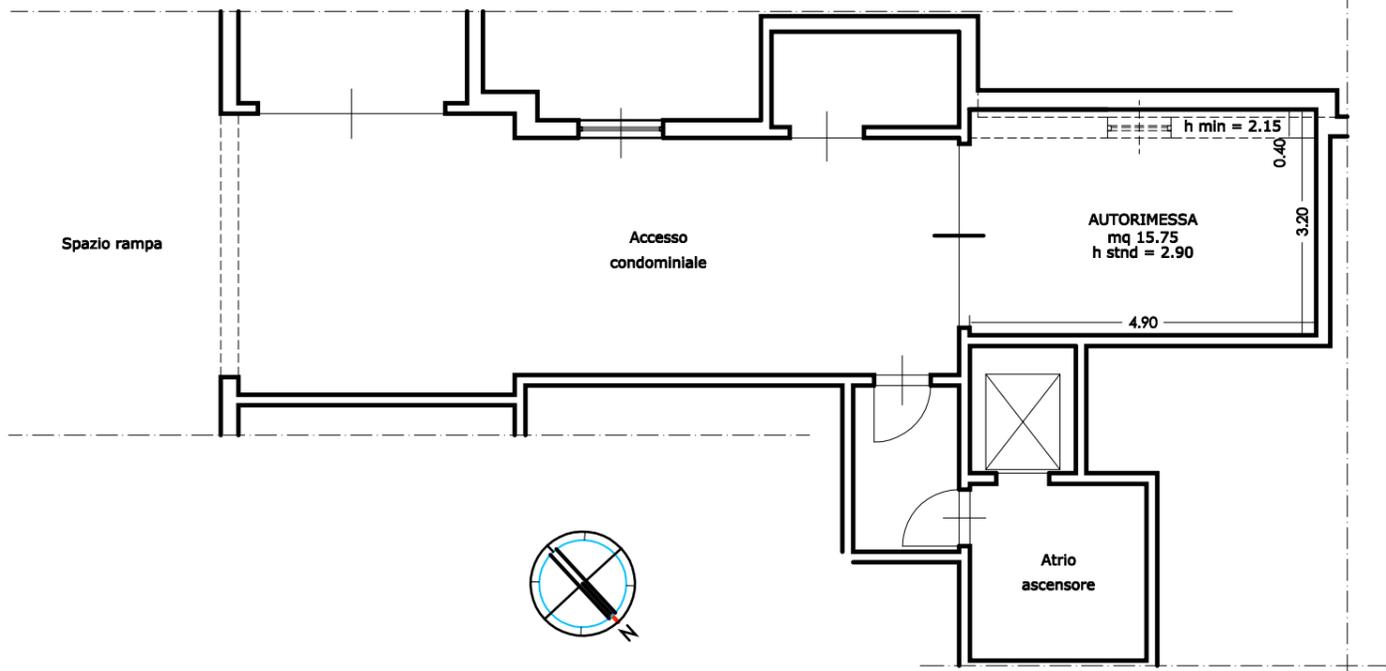
Pianta (rilievo)

tavola serie "B"

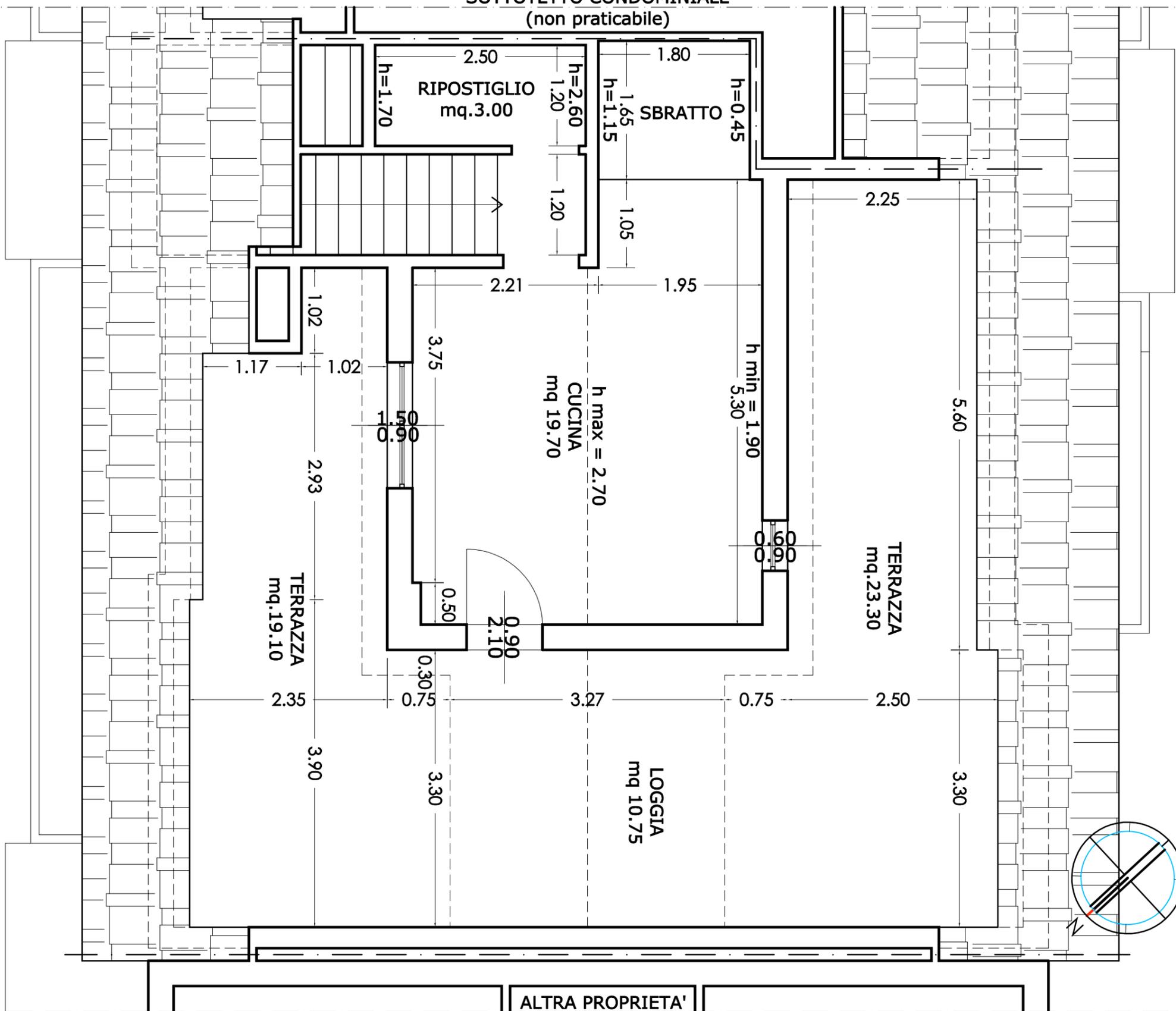
2

agg. 06.06.16

Autorimessa al piano seminterrato  
 (Carmignano F. 1 Part 633 Sub 20)  
 Pianta - Scala 1: 100



**SOTTOTETTO CONDOMINIALE**  
(non praticabile)



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 161/2014 Tribunale di Prato  
 in Via Poggiale di Poggio a Caiano (F. 9 Part. 294 Sub 1-3) e in Via Lazerini di Carmignano (F. 1 Part. 633 Sub. 4-20)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Carmignano: Part. 633 Sub 4 2° f.t. (Scala 1: 50) e Sub 20 S11

*Rodolfo Tognocchi*  
 ARCHITETTO  
 ORDINE ARCHITETTI  
 TOSCANA  
 PRATO

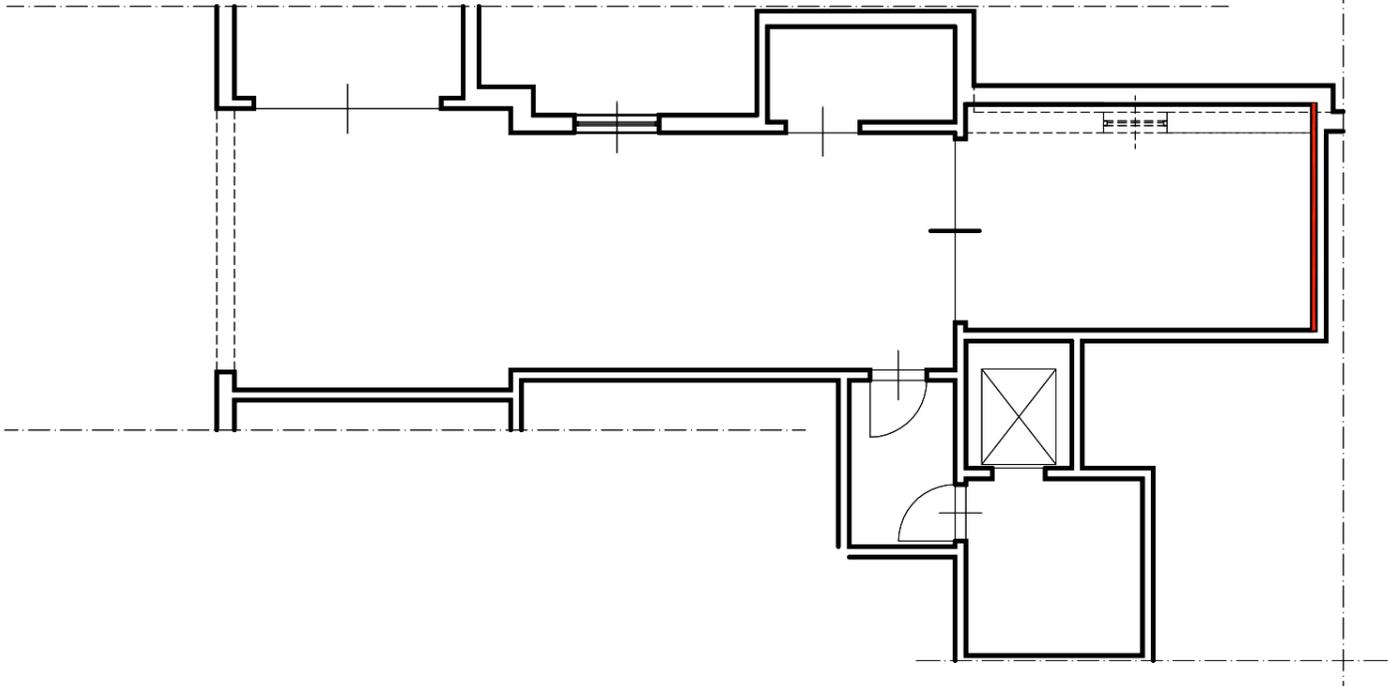
Pianta (rilievo)

tavola serie "B"

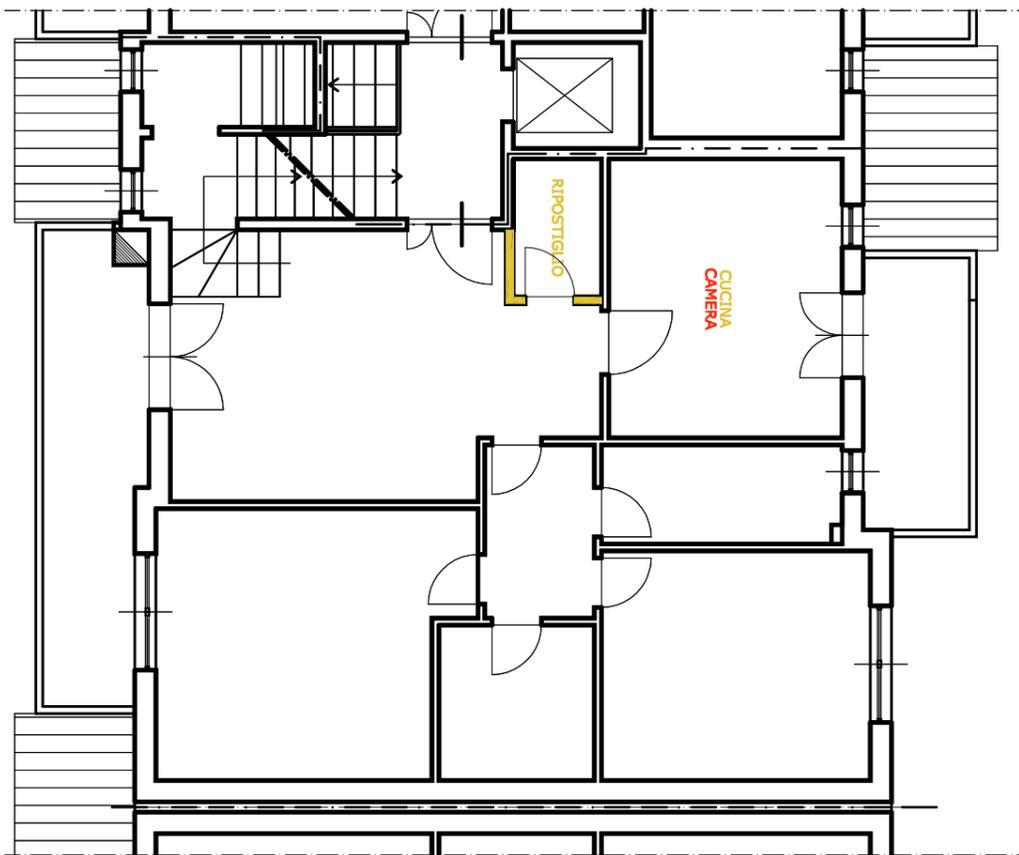
**3**

agg. 06.06.16

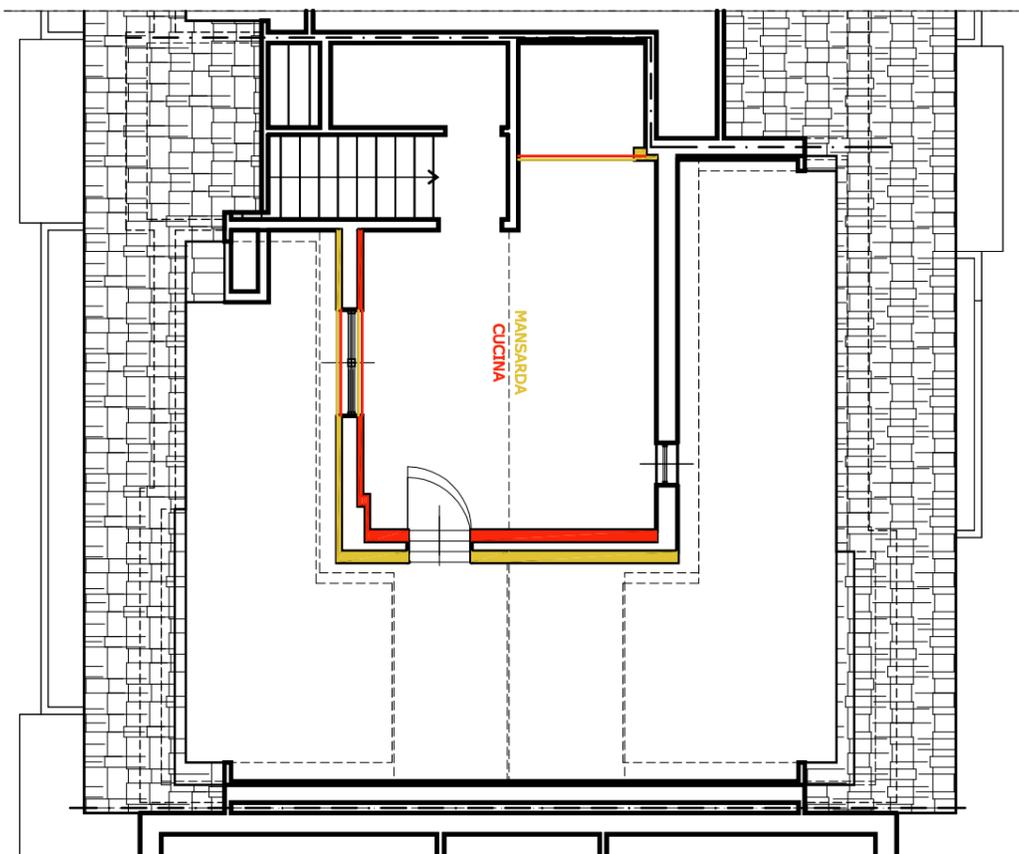
Autoirmissa al piano seminterrato  
(Carmignano F. 1 Part 633 Sub 20)



Appartamento: piano primo  
(Carmignano F. 1 Part 633 Sub 4)



Appartamento: piano secondo  
(Carmignano F. 1 Part 633 Sub 4)



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 161/2014 Tribunale di Prato  
in Via Poggiale di Poggio a Caiano (F. 9 Part. 294 Sub 1-3) e in Via Lazerini di Carmignano (F. 1 Part. 633 Sub. 4-20)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Carmignano: Part. 633 Sub 4 e Sub 20 - Scala 1: 100

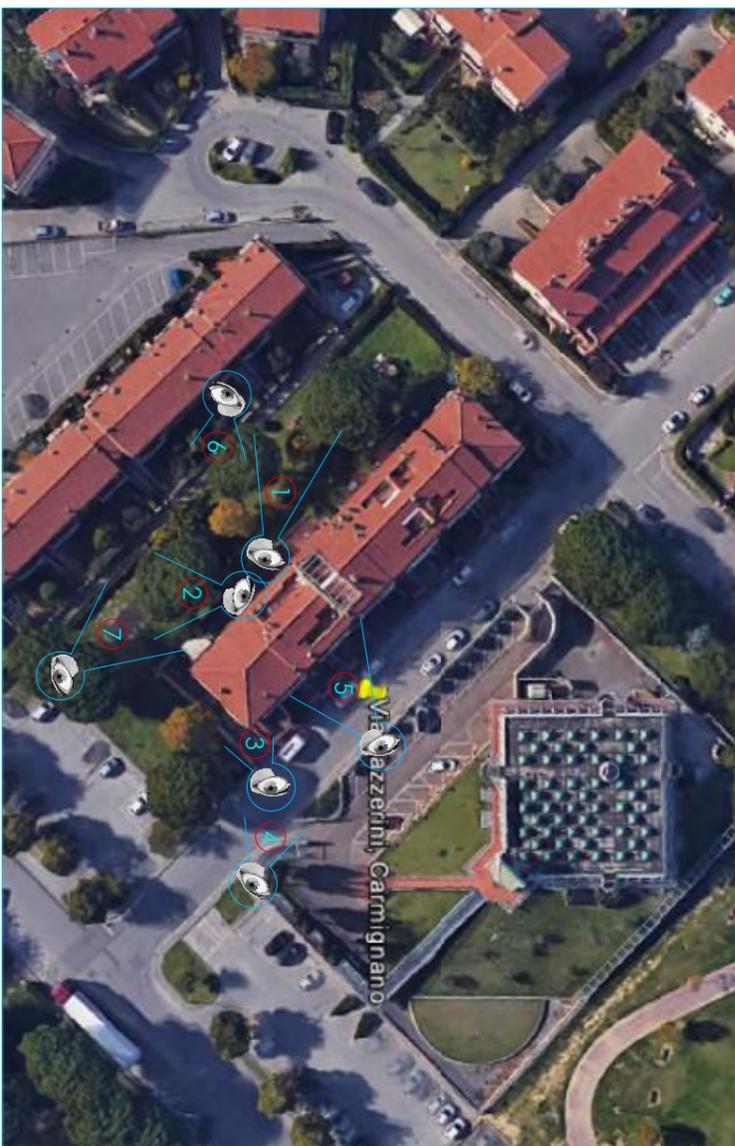
  
Variazioni sul titolo edilizio



tavola serie "B"

4

agg. 06.06.16



Vista zenitale  
(da Google Earth, volo 2013)

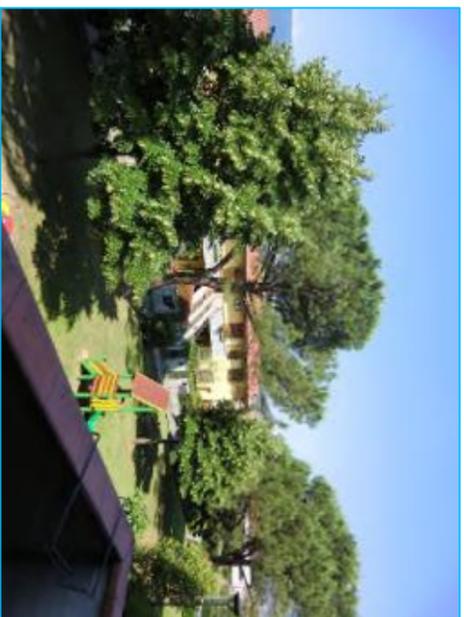


Foto 1

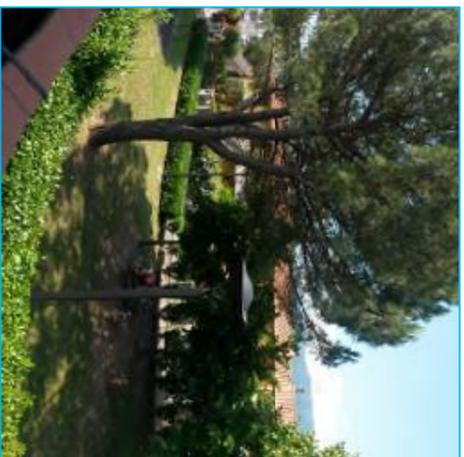


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 5

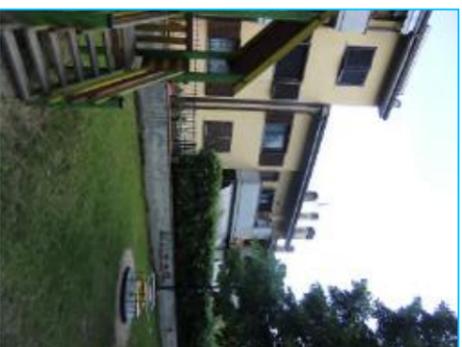


Foto 6



Foto 7

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 161/2014 Tribunale di Prato  
in Via Poggiale di Poggio a Caiano (F. 9 Part. 294 Sub 1-3) e in Via Lazerini di Carmignano (F. 1 Part. 633 Sub. 4-20)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Carmignano F 1 Part 633 sub 4-20

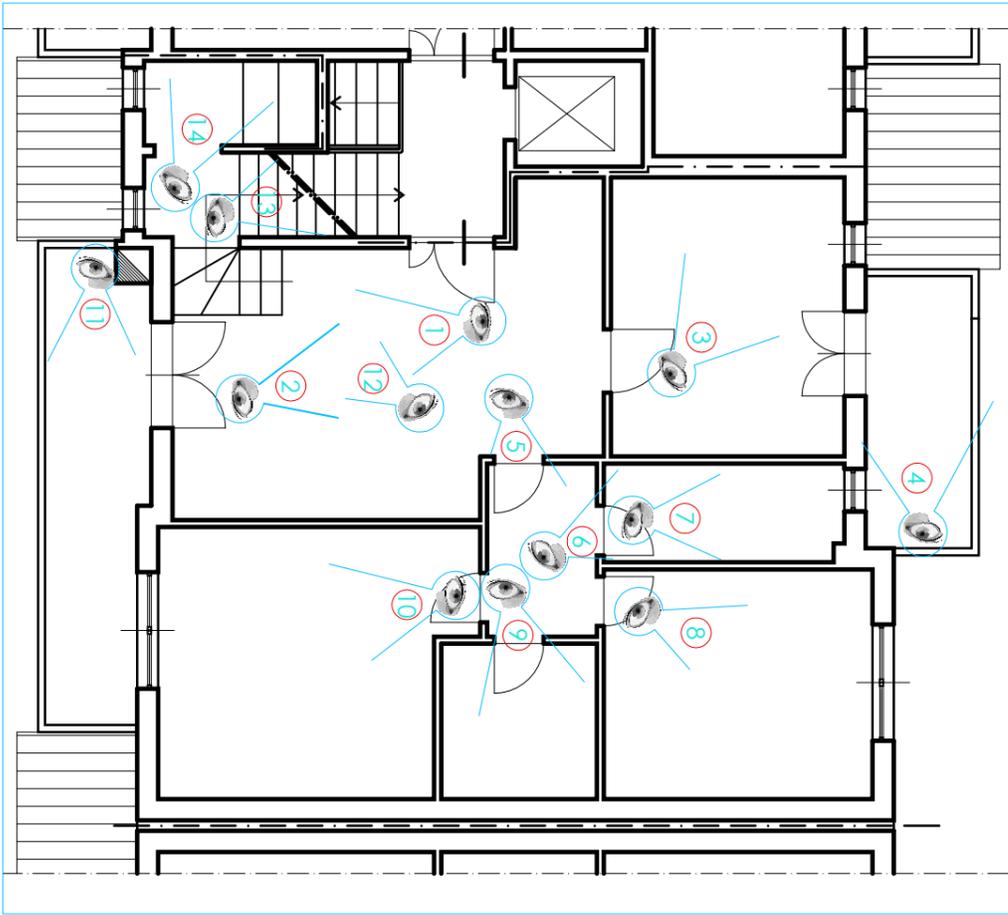
Documentazione fotografica: l'edificio e l'intorno

*[Handwritten signature]*

tavola serie "B"

5

agg. 06.06.16



Piano primo: appartamento

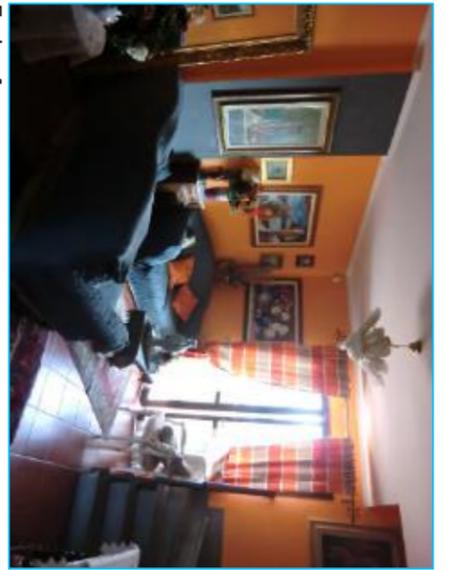


Foto 1

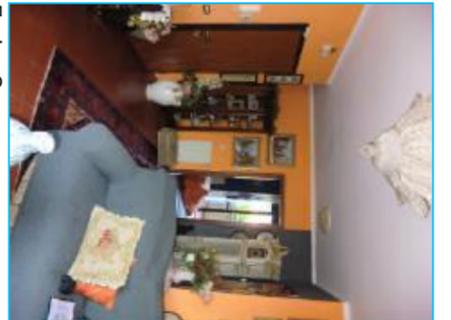


Foto 2

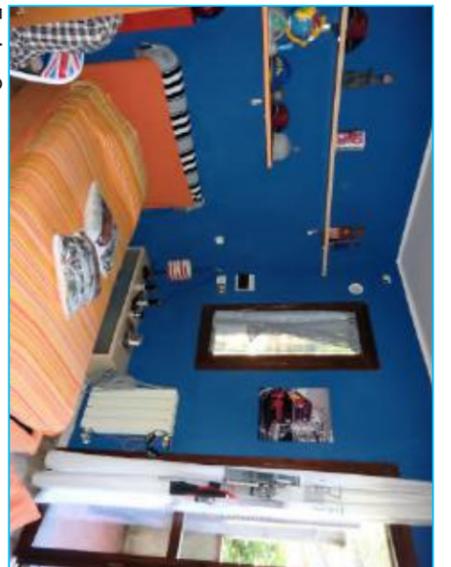


Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

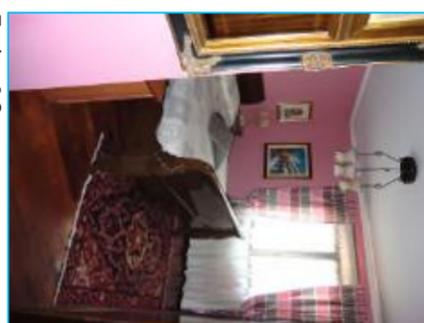


Foto 10

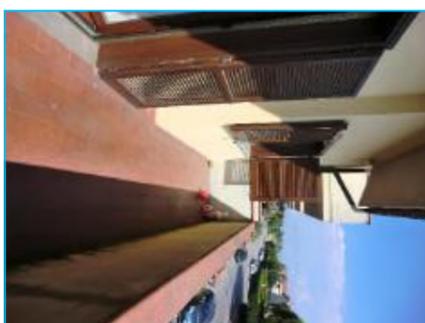


Foto 11



Foto 12



Foto 13

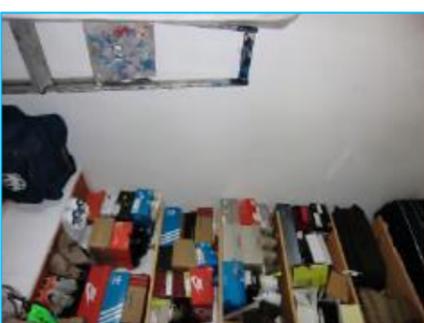


Foto 14

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 161/2014 Tribunale di Prato in Via Poggiale di Poggio a Caiano (F. 9 Part. 294 Sub 1-3) e in Via Lazerini di Carmignano (F. 1 Part. 633 Sub. 4-20)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

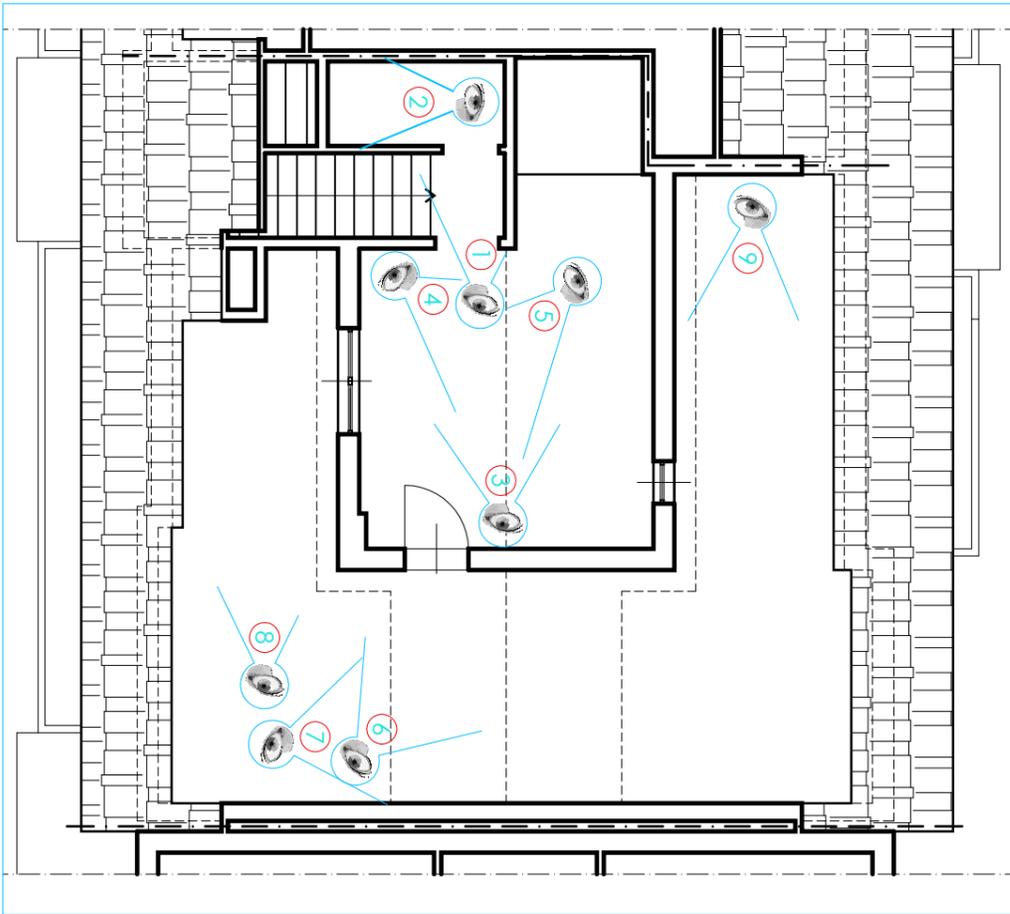
Carmignano F 1 Part 633 sub 4-20

Documentazione fotografica: l' appartamento

tavola serie "B"

6

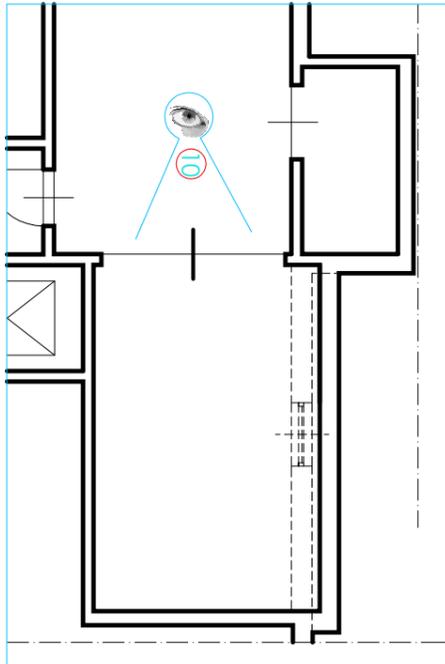
agg. 06.06.16



Appartamento: piano mansarda



Ingresso, atrio e vano scala condominiale



Autorimessa



Foto 10



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 1

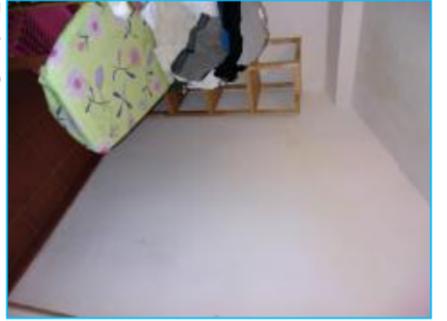


Foto 2

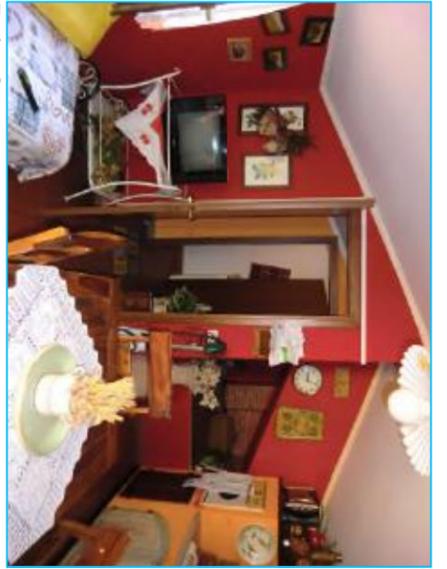


Foto 3

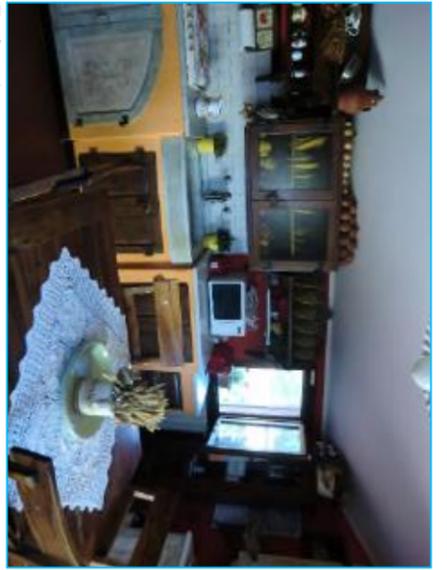


Foto 4



Foto 5

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 161/2014 Tribunale di Prato in Via Poggiale di Poggio a Caiano (F. 9 Part. 294 Sub 1-3) e in Via Lazerini di Carmignano (F. 1 Part. 633 Sub. 4-20)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Carmignano F 1 Part 633 sub 4-20

Documentazione fotografica: appartamento e garage

tavola serie "B"

7

agg. 06.06.16



# TRIBUNALE DI PRATO

## SEZIONE CIVILE

### UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 161/2014 R.G.E.

CUSTODE: DR.SSA LAURA GERMINARA

ESPERTO ESTIMATORE: ARCH. RODOLFO TOGNOCCHI

### LOTTO A

DIRITTO REALE		Piena proprietà
IMMOBILE 1	DESCRIZIONE	<b>Abitazione semi-indipendente</b> , sita in S.Cristina in Pilli - Poggio a Caiano (PO), alla via Poggiale, n. 3, distribuita su 3 piani f.t. oltre interrato, composta da n. 6 vani inclusa cucina abitabile, oltre mansarda, disimpegni e 3 bagni; ciò per una superficie calpestabile di mq. 145,40. Integrano l'abitazione: balconi, logge, locali cantina adibiti ad uso taverna nell' interrato (SLE legittimabile mq 58 ca), giardino pertinenziale e area lastricata di parcheggio privati.
	ESTREMI CATASTALI	Identificato in catasto al Fgl. 9, part. n 294, sub 1 del Comune di Poggio a Caiano. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla scheda catastale ma ad essa dovrà essere ricondotto per ottenere la conformità edilizia
	ESTREMI URBANISTICI	Concessione Edilizia Prot n. 2346 del 22.04.1988 (Pratica n. 2346/1988) rilasciata dal Comune di Poggio a Caiano in data 3.06.1989 e successive: Concessione Edilizia per variante in corso opera n. 2829 del 2.11.1989 (Pratica n. 2829/1989) rilasciata in data 9.06.1990; Concessione Edilizia in proroga termini n. 3619 del 30.03.1992 (Pratica n. 3619/1992) rilasciata in data 7.05.1992; Concessione Edilizia per variante in corso opera n. 4140 del 22.07.1993 (Pratica n. 4140/1993) rilasciata in data 16.04.1994. Lo stato attuale dei luoghi è difforme dal titolo
	STATO OCCUPAZIONALE	O – DA FAMIGLIA DEL DEBITORE
IMMOBILE 2	DESCRIZIONE	<b>Autorimessa</b> , sita in S.Cristina in Pilli - Poggio a Caiano (PO), alla via Poggiale, n. 3, interrato della precedente unità con accesso diretto alla stessa, oggi adibita a taverna con la cantina della precedente. Superficie lorda esterna (SLE) legittimabile mq 20,55
	ESTREMI CATASTALI	Identificato in catasto al Fgl. 9, part. n 294, sub 3 del Comune di Poggio a Caiano. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla scheda catastale ma ad essa dovrà essere ricondotto per ottenere la conformità edilizia

	<b>ESTREMI URBANISTICI</b>	Concessione Edilizia Prot n. 2346 del 22.04.1988 (Pratica n. 2346/1988) rilasciata dal Comune di Poggio a Caiano in data 3.06.1989 e successive: Concessione Edilizia per variante in corso opera n. 2829 del 2.11.1989 (Pratica n. 2829/1989) rilasciata in data 9.06.1990; Concessione Edilizia in proroga termini n. 3619 del 30.03.1992 (Pratica n. 3619/1992) rilasciata in data 7.05.1992; Concessione Edilizia per variante in corso opera n. 4140 del 22.07.1993 (Pratica n. 4140/1993) rilasciata in data 16.04.1994. Lo stato attuale dei luoghi è difforme dal titolo
	<b>STATO OCCUPAZIONALE</b>	<b>O – DA FAMIGLIA DEL DEBITORE</b>
<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 232.000,00</b>	
<b>AVVISI AI COMPROPRIETARI E AI CREDITORI ISCRITTI</b>	Avviso alla proprietà e ai creditori iscritti eseguito il 6.05.2016	

### LOTTO B

<b>DIRITTO REALE</b>		<b>Piena proprietà</b>
<b>IMMOBILE 1</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Appartamento</b> , sito in Seano - Carmignano (PO), alla via G. Lazzerini, n. 7, distribuito su 2 piani a partire dal 1°, composto da n. 4 vani, oltre cucina abitabile in mansarda, ripostigli, disimpegni e 2 bagni; ciò per una superficie calpestabile di mq. 104,80. Integrano l'abitazione: balconi, terrazza con loggia in mansarda,
	<b>ESTREMI CATASTALI</b>	Identificato in catasto al Fgl. 1, part. n 633, sub 4 del Comune di Carmignano; lo stato dei luoghi corrisponde alla scheda catastale
	<b>ESTREMI URBANISTICI</b>	Concessione Edilizia Pratica n. 160/1991 del 5.09.1991 rilasciata dal Comune di Carmignano in data 5.12.1992 e successive: Concessione Edilizia per variante in corso opera Pratica n. 114/1993 del 29.05.1993 rilasciata in data 2.09.1993; Concessione Edilizia per variante ex art. 15 L. 47/1985 Pratica n. 88/1995 del 15.07.1995 rilasciata in data 3.12.1996. Lo stato attuale dei luoghi è difforme dal titolo
	<b>STATO OCCUPAZIONALE</b>	<b>O - LIBERO</b>
<b>IMMOBILE 2</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Autorimessa</b> , sita in Seano - Carmignano (PO), alla via G. Lazzerini, n. 1, costituita di un unico locale seminterrato con accesso coperto alla precedente unità; ciò per una superficie calpestabile di mq 15,75
	<b>ESTREMI CATASTALI</b>	Identificata in catasto al Fgl. 1, part. n 633, sub 20 del Comune di Carmignano; lo stato dei luoghi corrisponde alla scheda catastale

	ESTREMI URBANISTICI	Concessione Edilizia Pratica n. 160/1991 del 5.09.1991 rilasciata dal Comune di Carmignano in data 5.12.1992 e successive: Concessione Edilizia per variante in corso opera Pratica n. 114/1993 del 29.05.1993 rilasciata in data 2.09.1993; Concessione Edilizia per variante ex art. 15 L. 47/1985 Pratica n. 88/1995 del 15.07.1995 rilasciata in data 3.12.1996. Lo stato attuale dei luoghi è conforme al titolo
	STATO OCCUPAZIONALE	O – DA FAMIGLIA DEL DEBITORE
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 248.000,00	
AVVISI AI COMPROPRIETARI E AI CREDITORI ISCRITTI	Avviso alla proprietà e ai creditori iscritti eseguito il 6.05.2016	



A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "ORDINE ARCHITETTI", "RODOLFO TOGNOCCHI", "67", and "PRATO".