# ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 287/2013 R.G.E.

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

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

**- Prato 2 aprile 2015 -**

# TRIBUNALE DI PRATO

- Esecuzione immobiliare promossa da Intesa San Paolo Group Services S.C.p.A., con sede in Torino, P.za San Carlo nc 156, quale procuratrice di ISP CB Ipotecario S.r.l. (avv. dr.ssa Elena Ricci Armani)
- Registro delle Esecuzioni n. 287/2013
- Giudice dell'esecuzione: dr.ssa Maria Iannone
- C.T.U.: arch. dr. Rodolfo Tognocchi
- Nomina del CTU: 28 novembre 2014
- Accettazione dell'incarico: 16 dicembre 2014

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

***Riassunto:***

*Eseguiti gli accertamenti del caso,* ***si conferma l'individuazione del compendio immobiliare costituito da appartamento, autorimessa e cantina risultante dall'atto di pignoramento*** *interessante l'intera proprietà indivisa.*

***Riscontrate positivamente le informazioni fornite dalla certificazione notarile****, salvo aggiornamento dei dati censuari catastali alla stato di fatto, viene acquisito l'atto di provenienza ultra-ventennale ed i titoli edilizi, oltre le prescrizioni urbanistico-edilizie rilevanti per il complesso.*

***La conformità urbanistica è accertata per l'insieme****.* ***Non sono perciò considerati oneri accessori "accidentali" per sanatoria edilizia****. Risulta l'assenza di certificato di abitabilità/agibilità e l'inesistenza di vincoli speciali preordinati o altri di diritto .*

*A seguito dell'accesso, viene verificato lo stato di possesso dei beni pignorati, lo stato di manutenzione generale dell' edificio e delle tre unità immobiliari materia dell'esecuzione, accertandone infine la consistenza nella* ***superficie commerciale lorda complessiva di mq. 115,41****. Di essi mq 107,14 attribuibili all'appartamento, mq 6,20 attribuibili all' autorimessa e mq 2,07 alla cantina. Stabilita l'appropriatezza della vendita delle tre unità come singolo lotto, accertate le condizioni di mercato locali ed il segmento di mercato significativo, v****iene stimato l'attuale più probabile valore di mercato dell' unico lotto costituito dal compendio immobiliare in questione****: considerato disponibile ed esente da oneri "accidentali",* ***in € 179.000,-.***

*In ragione del contenuto del quesito* ***viene successivamente stimato il valore di vendita forzata in € 158.000,-*** *(prezzo base d'asta), tenuto conto delle condizioni specifiche di immissione sul mercato, dell' assenza di pendenze sul conto condominiale al 13.2.2015, del costo per la procedura di certificazione di abitabilità/agibilità stimato in € 3.000,- e dell'inesistenza di vincoli derivanti da contratti di locazione opponibili al procedimento o di altro genere.*

*Accertata la necessità di aggiornamento dei dati censuari catastali, si è proceduto al loro aggiornamento con procedura Docfa. Riscontrata l'inesistenza di APE per l'appartamento, si è proceduto alla sua elaborazione, accertandone l'appartenenza alla Classe* ***G*** *con un valore di* ***EPglob*** *pari a* ***290,82 kWh/m² anno.***

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. nell'esecuzione in oggetto dal sig. Giudice Dr.ssa Maria Iannone, in data 28 novembre 2014 ho ricevuto dal G.E. il testo del quesito riprodotto nell'allegato A alla presente relazione.

Accertata l'inesistenza di motivi di incompatibilità ad assumere l'incarico, l' ho accettato in data 16 dicembre 2014, procedendo successivamente ai necessari accertamenti ipo-catastali sul compendio materia dell' esecuzione, un appartamento, un' autorimessa ed una cantina separatamente censiti, diretti a riscontrare completezza ed esatto contenuto della documentazione ex art.567, 2° comma, C.P.C. depositata, oltre a reperire copia dell' atto di provenienza ultra-ventennale, del più recente atto di compravendita in vista degli accertamenti urbanistico-edilizi ed infine integrare la documentazione suddetta con quanto altro necessario all'esatta individuazione di ubicazione e caratteri censuari degli immobili (estratto di mappa e planimetrie delle unità immobiliari).

In momenti diversi e successivi ho provveduto all'ispezione del materiale documentale inerente la legittimità urbanistico-edilizia degli immobili, prendendo visione presso l' Archivio Generale e l' Ufficio Tecnico del Comune di Prato della documentazione reperita ed ottenendo copia del-

la stessa in quanto necessario allo scopo dell' indagine.

Con lettera raccomandata a.r. 16 gennaio 2015, successiva a inutili tentativi di contatti verbali e telefonici, è stato comunicato l'avvenuto inizio delle operazioni peritali stabilendo l'accesso agli immobili oggetto dell'esecuzione per il giorno di giovedì 29 gennaio alle ore 11.00 e seguenti. La raccomandata è rimasta in giacenza e successivamente ritrasmessa al mittente.

Avvenuto senza successo il primo tentativo di accesso, a seguito del quale il Custode ha lasciato senza esito l'avviso di rito, il secondo accesso è stato concordato con il locale Comando dei Carabinieri per le ore 10.30 di lunedì 16 febbraio 2015, essendo stato richiesto l'ausilio della Forza pubblica.

Nel corso del sopralluogo, condotto con il Custode del compendio, ho raccolto la documentazione fotografica allegata alla presente sotto la lettera D ed ho eseguito il rilievo sia metrico che tecnico-qualitativo dello stabile e delle unità immobiliari. I risultati metrici del rilievo sono rappresentati graficamente nelle tavole allegate alla relazione sotto la lettera C.

Dal rilievo ho accertato la conformità delle unità immobiliari nei rispetti dei titoli abilitativi edilizi, mentre sono emerse difformità delle stesse nei rispetti delle risultanze estimative catastali.

Ho accertato che la gestione condominiale è attualmente affidata allo Studio Luciani & Bonechi s.n.c. , Viale Montegrappa, 159/b - Prato - con conto intestato "Condominio Albinoni".

Ho accertato presso l' Agenzia delle Entrate – Registro l'inesistenza di contratti di locazione registrati riferibili alle unità ed alla proprietà esecutande.

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 dell' esecuzione, condotto una specifica indagine di mercato volta alla stima di valore dei cespiti e provveduto all'aggiornamento dei dati catastali, procedo infine alla redazione della presente relazione.

## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, COERENZE CATASTALI [punti 1, 2, 3 e 4 del quesito]

*1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*

*2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

*3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo' numero civico' piano' interno' dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando' in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento' pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

*4) procedere' ove necessario' ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA' ricevendo a titolo di compenso per la predetta attività la somma di euro 220);*

**Giustamente individuate dall'atto di pignoramento immobiliare depositato presso il**

**Tribunale di Prato a firma dall'avv. Elena Ricci Armani per Intesa San Paolo Group Services S.C.p.A., procedente in nome di ISP CB Ipotecario S.r.l., e dalla connessa certificazione notarile,**

**SONO OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

**tre unità immobiliari, di piena e esclusiva proprietà del signor §§§ §§§§§§§§ (c.f. §§§ §§§ §§§§§ §§§§§), nato a §§§§§§§§ (§§§§ §§§§§§§§§§ §§§§§§§§) il §§ marzo §§§§,** residente in Prato (PO) al nc 7 della Via Albinoni:

1. **Appartamento** posto al piano secondo (3° f.t.), interno 6, dello stabile condominiale con accesso al n.c. 7 della Via Tomaso Albinoni di Prato, costituito da n. 5 vani (inclusa cucina) aventi requisiti di abitabilità, oltre disimpegni, bagno e balconi prospettanti l' uno sulla Via Albinoni, l'altro su corte tergale;
2. **Autorimessa** posta al piano seminterrato (1° s.i.) dello stabile condominiale, costituita da un unico locale con accesso carrabile da rampa al n.c. 3 Via Tomaso Albinoni di Prato attraverso la corte condominiale;
3. **Cantina** posta al piano seminterrato (1° s.i.) dello stabile condominiale con accesso al n.c. 7 della Via Tomaso Albinoni di Prato, costituita da un unico locale con accesso dal vano scale condominiale.

**È afferente le unità indicate la comproprietà sulle parti condominiali** del fabbricato, costituite dal resede esterno all' accesso e dall'atrio al civico 7, dal vano scala corredato di ascensore, dalla corte condominiale con accesso carrabile al civico 3 della stessa via e pedonale dal vano scale condominiale. Le spese condominiali sono ripartite secondo tabelle che considerano le tre unità immobiliari come indivise e attribuiscono loro 64,56 millesimi per la tabella generale. Una separata attribuzione di quote millesimali è sempre possibile ma subordinata a richiesta di scorporo.

**I beni su scritti sono oggi individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, con variazioni rispetto a quanto riportato nella certificazione notarile ex 567 CPC determinate dall' aggiornamento allo stato di fatto riscontrato,** con i seguenti identificativi, consistenza ed estimo:

**Appartamento:** **foglio di mappa 43, particella 763, subalterno 8** – Via Tomaso Albinoni n. 7 – piano secondo, Cat. A/2, Classe 5, vani 7, Sup. Cat. mq 109, Rendita € 939,95 (classamento automatico), giustamente intestato per l'intero alla proprietà prima nominata;

**Autorimessa**: **foglio di mappa 43, particella 763, subalterno 14** – Via Tomaso Albinoni n. 3 – piano 1° seminterrato, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq 11, Rendita € 71,58 (variazione del quadro tariffario 1 gennaio 1992), giustamente intestato per l'intero alla proprietà prima nominata;

**Cantina**: **foglio di mappa 43, particella 763, subalterno 33** – Via Tomaso Albinoni n. 3 e 7 – piano 1° seminterrato, Cat. C/2, Classe 7, Consistenza mq 9, Sup. Cat. mq 10, Rendita € 40,44 (classamento automatico), giustamente intestato per l'intero alla proprietà prima nominata;

I dati attinenti la consistenza dell' appartamento derivano dalla denuncia di variazione del 9 marzo 2015 protocollo n. PO0011699, in atti dalla stessa data, per corretta rappresentazione grafica

e variazione toponomastica. La denuncia è stata presentata dal perito in adempimento del mandato conferitogli per adeguare le risultanze catastali a quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

I dati censuari catastali attinenti l' autorimessa, invariati quanto a estimo e consistenza, derivano in ultimo dalla denuncia di variazione del 9 marzo 2015 protocollo n. PO0011589, in atti dalla stessa data, per variazione toponomastica. La denuncia è stata presentata dal perito in adempimento del mandato conferitogli per adeguare le risultanze catastali a quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

I dati attinenti la consistenza della cantina derivano dalla denuncia di variazione del 9 marzo 2015 protocollo n. PO0011705, in atti dalla stessa data, per corretta rappresentazione grafica e variazione toponomastica. La denuncia è stata presentata dal perito in adempimento del mandato conferitogli per adeguare le risultanze catastali a quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

I dati attinenti la proprietà delle tre i unità immobiliari provengono in ultimo da voltura conseguente a trascrizione di atto pubblico di compravendita 30 aprile 2008 autenticato dal dr. Enrico Lanza, notaio in Prato, con n. 21838 del Repertorio 10124 della Raccolta, trascritto a Prato il giorno 2 maggio al n. 3.104 del Registro Particolare, giusta la certificazione del notaio dr. Avv. Emilio Bonaca Bonazzi anche in riferimento ai precedenti trasferimenti di proprietà ed alla identificazione dell' atto di provenienza ultra-ventennale come atto di ricognizione di scrittura privata notaio Maurizio Petroni 14 febbraio 1991, repertorio n. 179.129 fascicolo n. 13.320 trascritto a Prato il giorno 27 febbraio al n. 1.324 del Registro Particolare. Il riscontro della certificazione notarile è stato svolto sulla scorta delle risultanze catastali e di un'ulteriore verifica presso la locale Conservatoria dei Registri Immobiliari.

**L' atto di provenienza ultra-ventennale** è acquisito in copia alla procedura come allegato della presente relazione.

**REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO, DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, CONFORMITÀ ATTUALE AI TITOLI EDILIZI E SANABILITÀ DEGLI ABUSI** [punti 5 e 6 del quesito]

*5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

*6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46' comma 5°' del D.P.R. 6 giugno 2001' n.380 e 40' comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile;*

**L'APPARTAMENTO, L'AUTORIMESSA E LA CANTINA** sono stati edificati con il complesso condominiale che li comprende in forza di Licenza di Costruzione n. 33124 del 20.12.1966 rilasciata dal Comune di Prato in data 9.06.1967 e successiva Licenza Edilizia per variante in corso opera n. 20472 del 27.8.1968 rilasciata dal Comune di Prato in data 16.12.1968.

Per difformità rispetto ai titoli suddetti fu presentata Istanza di Sanatoria prot. 17229 del 31.3.1987 n.ord. 33212-O cui è seguito in data 14 novembre 1997 il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria. 4. Istanza di Sanatoria prot. 25643 del 1.4.1986 n.ord. 14025-O fu presentata dall' Amministrazione Condominiale per marginali difformità dell'involucro edilizio. Il fascicolo risulta completo della documentazione e dei versamenti richiesti, tuttavia all' istanza non ha fatto seguito il rilascio di titolo edilizio a sanatoria, perché non richiesto dall' interessato. Gli eventuali oneri ulteriori sono stati assunti in carico dalla venditrice con l'atto di compravendita nominato.

In sede di sopralluogo in data 19 febbraio 2015 **ho accertato la conformità dello stato di fatto delle unità suddette ai nominati titoli edilizi**, seppur difformità rilevabili nei rispetti dei dati censuari catastali, provvedendo di conseguenza.

**Agli atti del Comune di Prato risulta sia stata richiesta la certificazione di abitabilità/agibilità** (PG 367 del 5 gennaio 1970). **Tuttavia l' istanza non ha avuto esito**, per motivi che dal fascicolo non risultano. Nel fascicolo è conservata copia del Certificato di Collaudo strutturale rilasciato in data 20 marzo 1968 dal dr. Ing. Lido Paoli, iscritto all' Albo Professionale di Firenze 5. Al collaudo ha fatto seguito in data 3 maggio 1968 il Decreto del Prefetto di Firenze Prot. 8985.23.3 con il quale si rilasciava la licenza d'uso della costruzione. **L' istanza è oggi decaduta** agli effetti della Delibera di Giunta Municipale Comune di Prato 12 aprile 2000, n. 257, "Archiviazione Istanze di Abitabilità/Agibilità sospese dal 1970 al 1999".

**Il costo per l' ottenimento della certificazione**, inclusi gli oneri necessari per il collaudo degli impianti di cui più oltre, **è stimabile in € 3.000**,- di cui € 60,- per diritti.

**Il complesso ricade in area classificata dal Piano Regolatore Generale del Comune come zona omogenea B, Unità Minima d'Intervento 11_2 del Sub-Sistema Insediativo Residenziale "R3 – Gli interventi residenziali unitari"**. È inoltre escluso dal perimetro di vincoli preordinati attinenti l'edificabilità. In termini sostanziali **per gli edifici esistenti sono ammesse opere fino alla ristrutturazione edilizia**, con la definizione precisata dall' art. 23 delle N.T.A., **con eventuale incremento del numero di unità immobiliari, e destinazione residenziale**. Sono consentite inoltre: la demolizione e ricostruzione di volumi secondari nell'ambito del lotto, la demolizione totale o parziale con fedele ricostruzione; non è consentita la realizzazione di nuovi balconi o l'apertura di terrazzi a tasca. **Non sono ammesse nuove costruzioni. È ammessa esclusivamente la destinazione residenziale, con fronti commerciali limitati ad un massimo del 15% del volume**, comunque nel rispetto delle condizioni sulla dotazione di standard urbanistici dettate dagli articoli 32, 75 e 76 delle N.T.A.**.**

## FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA [punti 7 e 8 del quesito]

*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;*

**Non ricorrono le condizioni di cui al punto 8) del quesito**

Riscontrata presso gli operatori immobiliari consultati la dimensione marginale del mercato in zona per le destinazioni di cantina ed autorimessa, in ragione della scarsa appetibilità commerciale specifica per la limitata accessibilità dall' esterno del complesso, la scarsa fungibilità d'uso e infine l' intuitivo minor valore complementare delle unità prese a sé stanti, **ritengo che il compendio immobiliare composto dalle predette unità debba costituire un unico lotto anche per la vendita**, così identificato:

**Lotto unico**: **Appartamento di civile abitazione, autorimessa e cantina ubicati in fabbricato**

**condominiale nel Comune di Prato (PO), Via Tomaso Albinoni nn. cc. 3 e 7**: l'appartamento al piano secondo (terzo f.t.), numero interno 6, con ingresso dalla terza porta in senso orario per chi sale al piano dall' atrio condominiale al civico 7; l'autorimessa al piano 1° seminterrato, come volume distinto dal fabbricato residenziale, con accesso al civico 3 da rampa carrabile e attraverso la corte condominiale; la cantina al piano 1° seminterrato del medesimo stabile con accesso dal vano scale condominiale attraverso il disimpegno che conduce alla corte tergale condominiale.

L'appartamento, è composto da 5 vani d'abitazione (inclusa cucina abitabile) oltre ingresso, disimpegno notte, ripostiglio e bagno. L' alloggio è munito di balconi prospettanti: l'uno, strada residenziale (via Albinoni); l'altro, corte condominiale. Tutto ciò per una superficie netta calpestabile attuale di mq 87,00 ed una superficie non residenziale, riferibile ai balconi, di mq 28,20. Altezza dei locali ml 2,90. Confini: parti condominiali, affaccio su via Albinoni, alloggio al subalterno 38 della medesima particella 763. Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 43, particella 763, subalterno 8, Cat. A/2, Classe 5, vani 7, Sup. Cat. mq 109, Rendita € 939,95.

L'autorimessa è costituita di un unico locale seminterrato coperto da terrazza di diversa proprietà, con altezza di ml 3,50. Di forma trapezoidale, ha una superficie calpestabile di mq 10,90. Confini: parti condominiali, particella 1092 del foglio 43, subalterni 13 e 15 della medesima particella 763. L'unità è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 43, particella 763, subalterno 14, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq 11, Rendita € 71,58.

La cantina è costituita di un unico locale seminterrato con altezza di ml 3,30. Di forma rettangolare, ha una superficie calpestabile di mq 8,65. Ad essa si accede dal vano scale condominiale munito di ascensore. Confini: parti condominiali, via Albinoni, cantina al subalterno 34 della medesima particella. L'unità è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 43, particella 763, subalterno 33, Cat. C/2, Classe 7, Consistenza mq 9, Sup. Cat. mq 10, Rendita € 40,44.

DESCRIZIONE DI DETTAGLIO DELLE UNITÀ CHE COMPONGONO IL LOTTO

**L'appartamento** è attualmente composto da un comodo vano d'ingresso aperto verso il soggiorno, sul quale si affacciano la porta della cucina abitabile e quella del disimpegno della zona notte. Dalla cucina si accede al grande balcone tergale, prospettante la corte condominiale. Dal soggiorno, molto luminoso, si accede al balcone verso la via Albinoni, di profondità e larghezza tali da consentirne un uso non di mero affaccio. Intorno al disimpegno notte si allineano a destra il bagno ed una camera singola grande, in testata un piccolo ripostiglio, a sinistra due ampie camere matrimoniali con affaccio sulla via Albinoni.

Tutti gli ambienti hanno altezza netta di ml 2,90, largamente superiore al minimo di legge. Il bagno è dotato di tutti gli apparecchi richiesti, di installazione piuttosto recente e in

condizioni manutentive e di funzionalità ordinarie.

Le pareti divisorie dell' alloggio sono realizzate in muratura a "foratelle".

Il rivestimento delle pareti è ad intonaco civile, finito con tinteggiatura a tempera. I pavimenti sono in generale realizzati con parquet di qualità media, con posa e finitura accurate. Cucina e bagno sono pavimentati in ceramica di largo formato, di buona qualità e posa accurata. I rivestimenti a parete del bagno e della zona cottura della cucina sono realizzati in marmo con particolari decorativi in ceramica. Il bagno è arredato in muratura e marmo. Tutte le pareti non rivestite sono munite di zoccolatura in ceramica. I balconi sono muniti di liste perimetrali in pietra e pavimentazione in gres, con ringhiere in scatolare metallico verniciato, di semplice disegno.

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con pannellatura in metacrilato (faccia esterna simil-legno, faccia interna laccata bianca). Le vetrate di finestra e la porta-finestra del balcone, di tipo obsoleto ma in buono stato di conservazione, sono in alluminio finitura "ottone" munite di vetri float da 3 mm, oscurate mediante teli avvolgibili in pvc. Le porte interne sono composte con telaio e pannellatura in legno laccato bianco, in alcuni casi munite di pannellatura in vetro. La porta d'ingresso e le finestre hanno soglie e imbotti in pietra (marmo Trani). Le apparecchiature sanitarie ceramiche e la rubinetteria sono di buona qualità media. Inizialmente dotato di impianto di riscaldamento autonomo, l'appartamento oggi ne è privo perché l'attuale proprietà ne ha eliminato il generatore di calore installando un boiler elettrico per la sola erogazione di acqua calda sanitaria. La rete di distribuzione e i radiatori in alluminio sono comunque ancora in sede e apparentemente ripristinabili. L'impianto elettrico è di concezione e realizzazione relativamente recente, con apparecchiature di comando di buon livello funzionale ed estetico, centralina d'alloggio munita di interruttore differenziale con i circuiti luce e calore protetti da interruttori magnetotermici.

Per quanto gli attuali occupanti ne abbiano trascurato la cura quotidiana, è evidente il rinnovo relativamente recente di finiture e impianti. Anche perciò **lo stato manutentivo medio dell' appartamento è definibile come "<u>ordinario</u>"**.

Nei rapporti con l'intorno, la collocazione dell' appartamento al terzo piano fuori terra, l'inesistenza di attività non residenziali e l' assenza di traffico di attraversamento determina una condizione di bassa rumorosità anche dei vani con affaccio sulla via Albinoni.

I locali prospettanti Via Albinoni hanno esposizione est-sud-est, quelli sulla corte interna esposizione ovest-nord-ovest. I locali di testata, frontistanti lo spazio di distacco da altro fabbricato di abitazioni, esposizione sud-ovest-sud.

**L' autorimessa**, alla quale si accede dalla corte interna, è coperta da solaio in latero-cemento armato. È munita di porta rotolante in metallo, pavimentata in piastrelle ceramiche serie commerciale di grande formato. Pareti e soffitto sono rivestiti con intonaco civile e tinteggiati. Il locale ha altezza pari a ml 3,50; di dimensioni contenute e inferiori agli standards odierni, è connotato da ridotta praticabilità. **Lo stato manutentivo dell' unità è definibile come "<u>ordinario</u>"**.

**La cantina**, alla quale si accede dal vano scala condominiale oltre che dalla corte interna, è coperta da solaio in latero-cemento armato. È munita di porta in metallo, pavimentata in

piastrelle ceramiche serie commerciale di piccolo formato. Pareti e soffitto sono rivestiti con intonaco civile e tinteggiati. Il locale ha altezza pari a ml 3,30 e connotati di agevole accessibilità. **Lo stato manutentivo dell' unità è definibile come "ordinario"**.

SUPERFICI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

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

| **Elemento** | **Sup. netta (SU)** | **Sup. lorda (SEL)** | **Riduzione %** | **Superficie comm.le** |
|---|---|---|---|---|
| Vani abitabili | **mq 87,00** | mq 101,32 | 0 | mq 101,32 |
| Balconi | mq 28,20 | mq 28,20 | 79% | mq 5,82 |
| Autorimessa | mq 10,90 | mq 12,40 | 50% | mq 6,20 |
| Cantina | mq 8,65 | mq 10,35 | 80% | mq 2,07 |
| **Totale del lotto** | | mq 152,27 | | **mq 115,41** |

CONFINI

Appartamento

Parti condominiali, affaccio su via Albinoni, alloggio al subalterno 38 della medesima particella 763

Autorimessa

Parti condominiali, particella 1092 del foglio 43, subalterni 13 e 15 della medesima particella 763

Cantina

Parti condominiali, via Albinoni, cantina al subalterno 34 della medesima particella

CATASTO

Appartamento

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 43, particella 763, subalterno 8, Cat. A/2, Classe 5, vani 7, Sup. Cat. mq 109, Rendita € 939,95

Autorimessa

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 43, particella 763, subalterno 14, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq 11, Rendita € 71,58

Cantina

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 43, particella 763, subalterno 33, Cat. C/2, Classe 7, Consistenza mq 9, Sup. Cat. mq 10, Rendita € 40,44

PER LE UNITÀ IMMOBILIARI, COME PER LO STABILE CONDOMINIALE, NON SI RISCONTRA EVIDEN-

ZA DELL'ESISTENZA DI RIFIUTI TOSSICI O NOCIVI CHE RICHIEDANO INTERVENTI DI BONIFICA.

**VINCOLI PREORDINATI, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, LIMITAZIONI ALLA COMMERCIABILITÀ DEGLI IMMOBILI** [punti 9, 10, 11 e 12 del quesito]

*9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio' chiedendo al giudice la nomina di un custode incaricato di riscuotere i canoni di locazione (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso' con sospensione della liquidazione del compenso e sono al completamento dell'incarico);*

*10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

*11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);*
- *gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).*

*Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*

- *le iscrizioni;*
- *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *le difformità urbanistico-catastali.*

*12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

**Non ricorrono le condizioni di cui al punto 10) del quesito**

**Le tre unità immobiliari 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).

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

**Dalle ispezioni effettuate non è emersa per alcuna delle unità immobiliari l'esistenza di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso riferibili a oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione destinati a non essere purgati dalla procedura esecutiva**.

**Al 13 febbraio 2015 non risultavano pendenze attinenti la gestione condominiale. Non sono stati quantificati esborsi attuali o futuri a titolo di spese straordinarie deliberate.**

**Nessun vincolo locativo è risultato interessare l' appartamento, la cantina o il garage.**

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

Alla data del 29 dicembre 2014 gravavano sulle tre unità immobiliari le seguenti trascrizioni, iscrizioni e annotazioni costituenti vincoli ed oneri destinati ad estinzione:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria R.P. n. 1.276 del 2.5.2008** a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. contro §§§ §§§§§§§§, per € 372.000,00 di cui € 248.000,00 di capitale;
- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili R.P. n. 5.923 del 15.10.2013** per l' importo di € 273.501,90 oltre spese di notifica ed interessi a saldo derivante da atto di precetto, a favore di ISP CB Ipotecario S.r.l. contro §§§ §§§§§§§§.

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

Come anticipato in discussione della regolarità urbanistica degli immobili, non sussistono ragioni di non commerciabilità derivanti da condizioni di vincolo di cui ai disposti di legge succitati.

4. Stato di occupazione e titoli di possesso degli immobili oggetto di esecuzione

Alla data del 26 gennaio 2015 le risultanze anagrafiche certificavano la residenza:

- **nell' appartamento** al piano secondo, int. 6 del civico 7 della Via Tomaso Albinoni della famiglia composta dall' intestatario sig. **§§§ §§§§§§§§**, nato §§§§§§§§ (§§§§ §§§§§§§§§§ §§§§§§§§) il §§.§§. §§§§ (c.f. §§§ §§§ §§§§§ §§§§§), dalla sig.ra **§§§ §§§§**, nata §§§§§§§§ (§§§§ §§§§§§§§§§ §§§§§§§§) il §.§. §§§§ (c.f. §§§ §§§ §§§§§ §§§§§). All' atto dell'accesso effettuato in data 16 febbraio 2015 si riscontrava la presenza nell' immobile della sig.ra **§§§ §§§§** e di altre due persone: sig. **§§§ §§§§§§§§§** e sig.ra **§§§§ §§§§§§§§**, tutte di nazionalità §§§§ §§§§§§§§§§ §§§§§§§§. I suddetti hanno rilasciato l'abitazione nelle mani del custode giudiziario;
- **nella cantina e nell'autorimessa**, come ovvio, non risulta alcuna residenza anagrafica né, in occasione dell'accesso effettuato il giorno 16 febbraio 2015, alcuna stabile occupazione da parte di persone.

## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI [punto 13 del quesito]

*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);*

### A - 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).

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 in sostanza al valore di <u>vendita forzata</u>** (forced value), definito dalle Linee guida ABI come "*l' importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato*" [Appendice 1, capo A.1.5]. Precisano gli IVS 2013 "*the price that could be obtained in these circumstances will depend upon the nature of the pressure of the seller and of the reasons why proper marketing cannot be undertaken*" [Framework, capo 52]. Ne segue che il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato di cui più oltre. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della

pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato: Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Il valore commerciale o *valore di mercato è il presupposto necessario per determinare in seguito il prezzo a base d'asta, tenuto conto delle speciali condizioni della vendita rispetto a quelle assunte a base della stima del valore di mercato*.

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 lenght transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeability, 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" emanate nel maggio 2011.

PROCEDIMENTO DI STIMA

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

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

mero 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.

DEFINIZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

**Il contesto urbano**

Il complesso è ubicato nella porzione più occidentale dell'ambito Borgonuovo - San Paolo, collocato nel quadrante Ovest-Sud-Ovest della periferia urbana intermedia del capoluogo comunale, fatto riferimento al Centro Storico.

L' edificazione intensiva dell' ambito, a partire dal nucleo storico in direzione ovest lungo l'asse della Via Pistoiese, è iniziata negli anni '30 del secolo scorso per proseguire fino al termine degli anni '70.

Seguendo la stessa direzione e la stessa freccia temporale, il tessuto urbano è andato differenziandosi da una iniziale "mixité" di edifici residenziali/produttivi/terziari alla finale uniformità di tessuto residenziale e terziario che caratterizza l' immediato intorno del complesso di via Albinoni.

L'area gode di una buona accessibilità alle principali vie di comunicazione, adeguati servizi pubblici di trasporto di livello urbano ed extraurbano su ferro, ed è dotata di servizi pubblici e privati numerosi e differenziati. Il tessuto edilizio del contorno ha caratteri medi ed economici, per conformazione e relativa modernità edificazione ed è comunque connotato da una intensità di edificazione elevata.

Dal punto di vista sociologico, l' ambito è investito da un intenso processo di sostituzione della popolazione autoctona di nazionalità italiana con immigrati di prevalente nazionalità cinese. Il fenomeno, che procede dal centro urbano verso la periferia e da luogo ad effetti di segregazione suscettibili di influenzare i valori immobiliari in misura significativa, è iniziato ma ancora non significativamente visibile nell' immediato intorno del complesso materia della stima.

**Lo stabile condominiale**

Il fabbricato, composto da 5 piani fuori terra oltre seminterrato, è stato realizzato alla fine degli anni '60 del secolo scorso con struttura in calcestruzzo armato, tamponamenti in laterizio e solai in laterizio armato. La facciata in generale è rivestita con intonaco civile, nei prospetti verso le vie Albinoni e la via Becherini con partiture aventi funzione decorativa in laterizio faccia vista o rivestimento in pietra "spicco" ed elementi strutturali in calcestruzzo "a vista". Gli appartamenti ll' ultimo piano hanno caratteristiche di attici, quelli al piano terra sono muniti di ingressi indipendenti e giardini. Il portone d'ingresso, coperto dall' aggetto di un terrazzo, è in alluminio con pannellature in vetro. L'atrio d'ingresso condominiale ed i disimpegni ai piani sono pavimentati con marmo Trani; munito il primo di zoccolatura alta in gesso scagliola, i secondi di zoccoletto in marmo; le

scale hanno grado e rampante in marmo Trani in lastre e sono corredate di ringhiera metallica a disegno con passamano in pvc.

Tutti i piani sono serviti dall' impianto di ascensore.

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

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

*Conformazione interna ed esterna dell'edificio e qualità delle finiture possono ritenersi decorose e di livello medio-superiore.*

*Il fabbricato nel suo insieme presenta buone condizioni di manutenzione*.

Lo stabile (campitura rossa) nell'immediato ambito urbano di riferimento.
Fonte: Ortofoto 2013 Comune di Prato

**Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione**

Si rinvia a quanto già esposto in sede di descrizione del lotto.

**Individuazione sintetica del segmento di mercato**

***Il complesso costituito da appartamento, autorimessa e cantina è qualificabile come unità residenziale di dimensioni ordinarie, appartenente alla tipologia ad appartamenti di classe media, ubicata in zona semi-centrale ben servita e connotata da una buona qualità dell' edificato.*** L' ambito urbano è identificato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Territorio come parte della Zona D1, Microzona 5 del Comune di Prato. In termini strutturali le condizioni di trattazione di questo tipo di immobili sono riconducibili allo schema della **concorrenza monopolistica**

CONDIZIONI DI MERCATO IN ZONA

In vista di accertare le condizioni di mercato in zona ho condotto una specifica indagine attingendo a fonti ufficiali [Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (OMI)], accreditate [Rapporti Uffici Studi Tecnocasa, Idealista.it, Immobiliare.it, Casa24.ilsole24ore.com ]

e numerosi operatori di mercato operanti in zona.

Il mercato immobiliare dell' ambito Borgonuovo – S.Paolo risente oltre che dell'attuale sfavorevole situazione congiunturale, anche della qualità non pregiata del tessuto edilizio ed urbano e dei fenomeni di sostituzione/segregazione sociale ai quali abbiamo fatto cenno.

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

Stazionari a partire dal 2010, i prezzi sono in decrescita pressoché costante ormai dal 2011, con domanda in contenuta regressione e offerta in aumento[1].

Le tendenze descritte risultano in linea con i valori medi del capoluogo che è possibile desumere dai Volumi di Compravendita pubblicati dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate[2].

Dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI[3] è possibile calcolare **il tasso di variazione tendenziale dei prezzi per il segmento di mercato di riferimento nel -3,70% su base annua.** Le previsione degli operatori consultati stimano in prevalenza che le tendenze attuali si mantengano invariate anche nel prossimo semestre, pur registrando tutti un lieve incremento nel numero delle transazioni ed una possibile stabilizzazione dei prezzi.

---

1 http://www.casa24.ilsole24ore.com/art/mercato-immobiliare/2011-06-22/oggi-online-focus-citta-174448.php?grafici

2 http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Banche+dati/Volumi+di+compravendita/Compravendite+immobili+residenziali/

3 http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dagli intermediari immobiliari consultati, non essendo stato possibile risalire a contratti di compravendita di immobili comparabili al complesso materia della stima, 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.

Delimitato come nella planimetria al seguito l' ambito d' indagine, ho ottenuto l'indicazione di 15 unità residenziali offerte in vendita in tempi recenti comparabili a quelle del complesso obiettivo di Via T.Albinoni per caratteristiche e segmento di mercato.

I risultati dell' indagine sono sinteticamente rappresenti nella tabella "**L' indagine di mercato – I comparabili secondo prezzo, segmento di mercato e caratteristiche**".

Ordinate le unità secondo il prezzo unitario della superficie commerciale, ed esaminata la distribuzione conseguente, ho scelto il campione rappresentato dal terzo medio della serie (numeri da 6 a 10), selezionando fra questi tre posti in vendita in epoca recente e con caratteri più simili a quello obiettivo della stima (numeri 8, 9 e 10).

Trattandosi di immobili offerti in vendita, con prezzi quindi "di offerta" inevitabilmente non coincidenti con quelli effettivamente risultanti a conclusione della transazione, ho ottenuto dalle agenzie indicazioni circa i presumibili sconti suscettibili di consentire l'incontro fra domanda ed offerta. **Sulla base di queste indicazioni**, volendo approssimare il più probabile prezzo di vendita, **ho stimato uno sconto medio del 10% sugli stessi prezzi.** L' insieme delle informazioni raccolte nel corso dell' indagine diretta, e delle altre attinenti la tendenziale variazione dei prezzi, sono state riportate nella tabella di calcolo "**Stima di immobile posto in Via Tomaso Albinoni, 3-7 – Prato**",

i cui algoritmi sono un' applicazione della tecnica MCA e Sistema di stima, sotto l'assunzione che i rapporti di mercato siano noti e rinviando ad una conclusiva ponderazione discrezionale la risoluzione di eventuali imprecisioni derivanti da caratteristiche non stimate.

A tener conto delle diverse condizioni manutentive e di quelle speciali dell' unità residenziale obiettivo, ho stimato in 210 €/mq il costo di riconduzione dello stato di "scadente" ad una conduzione manutentiva "ottima"[4]. Di conseguenza sono stimati in 140 €/mq il passaggio da "scadente" a "ordinario" e in 80 €/mq da quello "ordinario" attribuito al complesso obiettivo allo stato di "buono"[5]

RISULTATI DELLA STIMA DEL **VALORE DI MERCATO**

I risultati dell'elaborazione, rappresentati nella tabella ora menzionata e la cui buona attendibilità è rappresentata da un ottimo indice di divergenza, di poco superiore all' 1%, *mi inducono a ritenere **i seguenti <u>più probabili valori di mercato</u>**:*

- ❒ **quanto al complesso costituito dalle tre unità immobiliari individuate dai subalterni 8, 14 e 33 della particella 763 al foglio di mappa 43 del Comune di Prato**, costituito da appartamento, autorimessa e cantina, **€ 179.000,00**, corrispondente ad un valore di € 1.550,99 ragguagliato a mq di superficie commerciale**;**
- ❒ **quanto al solo appartamento individuato dal subalterno 8 della particella 763 al foglio di mappa 43 del Comune di Prato**, € (1.550,99 * 107,14) = € 166.173,07; in cifra tonda **€ 166.000,00;**
- ❒ **quanto alla sola autorimessa individuata dal subalterno 14 della particella 763 al foglio di mappa 43 del Comune di Prato**, € (1.550,99 * 6,20) = € 9.616,14; in cifra tonda **€ 10.000,00.**
- ❒ **quanto alla sola cantina individuata dal subalterno 33 della particella 763 al foglio di mappa 43 del Comune di Prato**, € (1.550,99 * 2,07) = € 3.210,55; in cifra tonda **€ 3.000,00.**

**Tuttavia caratteristiche ed ubicazione delle due unità non abitative fanno ritenere del tutto aleatoria la possibilità di una loro vendita separata dall' appartamento, con contestuale deprezzamento di quest' ultimo.**

STIMA DEL **VALORE DI VENDITA FORZATA**

Dal valore di mercato come sopra indicato, la stima del valore di vendita forzata è in sostanza riconducibile alla detrazione da esso di una serie di fattori di deprezzamento connessi/derivanti dalle specifiche condizioni della vendita. In termini specifici dovremo considerare:

- ✓ il potenziale deterioramento dell' immobile nel periodo di tempo intercorrente fra il momento della valutazione e quello della vendita e l'eventualità che possano determinarsi maggiori partite debitorie derivanti dalla gestione condominiale;
- ✓ le specifiche condizioni di commercializzazione (asta giudiziaria), molto formalizzate e perciò non adatte alle generalità dei potenziali acquirenti[6], con tempistica di offerta in gran parte indipendente dalla naturale evoluzione di una contrattazione di mercato, e modalità che non concedono una diretta ricognizione di consistenza e stato manutentivo da parte dei potenziali

[4] inteso come assenza della necessità di alcun intervento anche minimo di ripristino dei componenti edilizi, di finitura e impiantistici, per essere tutti "a norma" e "non usati"

[5] inteso come assenza della necessità di alcun intervento di sostituzione dei componenti edilizi, di finitura e impiantistici, per essere tutti "a norma" ma "usati", e quindi con potenziale necessità di piccoli interventi di ripristino

[6] A riprova il fatto che siano nate agenzie private dirette a fornire dietro compenso assistenza professionale allo scopo

acquirenti escludendo insieme garanzie da parte del venditore.

Dovrà essere inoltre considerato come ulteriore fattore di deprezzamento la necessità di acquisire la certificazione di abitabilità/agibilità. Considereremo questo sotto la voce **costi di regolarizzazione amministrativa in un importo già stimato in € 3.000,00**, da sommarsi a quanto più oltre.

DEPREZZAMENTO DA POTENZIALE DETERIORAMENTO DELL' IMMOBILE, INCREMENTO DEL DEBITO DI GESTIONE CONDOMINIALE, SPECIFICHE CONDIZIONI DI COMMERCIALIZZAZIONE

Si tratta di fattori reali di deprezzamento, ma aleatori e fortemente dipendenti dalla psicologia del compratore raggiunto dalla pubblicità d'asta, non quantificabili con procedure di stima compatibili con la natura della presente. **Sembra tuttavia prudente e ragionevole dare atto della loro esistenza applicando una decurtazione al valore di mercato pari al 10,0%** (2% + 1% + 7%) e quindi di € (179.000 * 0,10) = € 17.900 **circa € 18.000,00**.

**VALORE DI VENDITA FORZATA**

Sulla base dei singoli fattori di deprezzamento enumerati e singolarmente stimati, **il valore di vendita forzata (prezzo base d'asta), è stimabile in € 158.000**, per semplice sottrazione:

| | |
|---|---|
| **VALORE DI MERCATO** | **€ 179.000** |
| A dedurre come fattori di deprezzamento | |
| Oneri vari di regolarizzazione amministrativa | € 3.000 |
| Condizioni specifiche di commercializzazione | € 18.000 |
| **VALORE DI VENDITA FORZATA** | **€ 158.000** |

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

**A.** Testo del quesito;
**B.** Tabelle di indagine e di stima secondo MCA - Sistema di stima
**C.** Schede di sintesi della perizia;
**D.** Grafici di rilievo degli immobili interessati dall'esecuzione;
**E.** Rilievo fotografico.

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

1. Copia dell' atto di provenienza ultra-ventennale dell' immobile;
2. Verbali degli accessi;
3. Certificato anagrafico della famiglia residente;
4. Copia dei titoli edilizi;
5. Ricevute delle denunce di variazione a Catasto, con indicazione dei dati di estimo aggiornati;
6. Copia delle planimetrie catastali;
7. Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell' unità immobiliare residenziale

Prato, 2 aprile 2015

Il Consulente tecnico d'ufficio

Arch. Rodolfo Tognocchi

ORDINE ARCHITETTI RODOLFO TOGNOCCHI 67 PRATO

# ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 287/2013 R.G.E.

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

## Allegati

- Prato 2 aprile 2015 -

## TESTO DEL QUESITO

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

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

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA, ricevendo a titolo di compenso per la predetta attività la somma di euro 220);

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile;

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



Firmato Da: IANNONE MARIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 51e6a - Firmato Da: SACCONE GENNARO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 57de7

tamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, chiedendo al giudice la nomina di un custode incaricato di riscuotere i canoni di locazione (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sono al completamento dell'incarico);

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali.

12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Firmato Da: IANNONE MARIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 51e6a - Firmato Da: SACCONE GENNARO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 57de7

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 quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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

17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, preferibilmente mediante gli strumenti informatici del processo civile telematico, ovvero, secondo i mezzi ordinari, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione o al custode, ove nominato, ogni ostacolo all'accesso;

21) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

22) provvedere a verificare l'esistenza della APE e in caso di insussistenza provvedere alla sua redazione se abilitato ovvero a richiedere a soggetto provvisto della prescritta abilitazione, con avviso che il Tribunale in ogni caso provvederà a liquidare, per il predetto adempimento, la somma di euro 250,00;

23) il professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all'esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso.

Prato, 28 novembre 2014

il giudice dell'esecuzione
dott.ssa Maria Ianno

Firmato Da: IANNONE MARIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 51e6a - Firmato Da: SACCONE GENNARO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 57de7

**Allegato "B" alla relazione conclusiva**

# ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 287/2013 R.G.E.

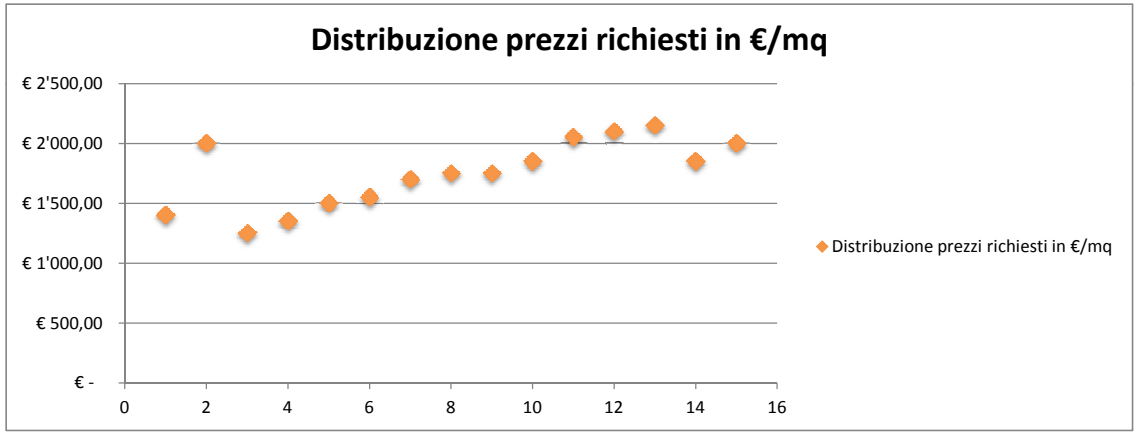
## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

## Tabelle di indagine e di stima

- Prato 2 aprile 2015 -

**L' indagine di mercato - I comparabili secondo prezzo, segmento di mercato e caratteristiche**
(febbraio 2015)

| Cod. | Ubicazione | Classe | Stato | Vani | Bagni | Ripost. | Sup. | Balcone | Piano | Giardino | Garage | Cantina / Soffitta | Sup. comm. | Riscald.to | Ascen.re | Classe E | Prezzo richiesto | €/mq | Agenzia | Annuncio |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Via Vivaldi | Media | abitabile | 5 | 1 | 1 | 104,00 | 11,00 | 3 | - | 16,50 | - | 115,00 | centr.to | 1 | F | € 165'000,00 | € 1'400,00 | Idee&Immobili | 30/10/14 |
| 2 | Via San Paolo | Media | abitabile | 4 | 2 | 1 | 79,00 | 11,00 | 2 | - | 16,50 | - | 90,00 | aut.mo | 1 | G | € 180'000,00 | € 2'000,00 | Immobiliare 2000 | 03/11/14 |
| 3 | Via Vivaldi | Media | buono | 5 | 1 | 1 | 108,70 | 12,00 | 3 | - | 16,50 | - | 120,00 | centr.to | 1 | F | € 155'000,00 | € 1'250,00 | Tuscania Immobiliare | 21/10/14 |
| 4 | Via Bellini | Media | buono | 4 | 1 | 0 | 86,30 | 11,00 | 4 | - | 16,50 | 8,00 | 100,00 | aut.mo | 1 | G | € 135'000,00 | € 1'350,00 | Gualtieri RE | 12/03/14 |
| 5 | Via San Paolo | Media | buono | 4 | 1 | 1 | 82,20 | 11,00 | 2 | - | - | - | 85,00 | aut.mo | 0 | G | € 130'000,00 | € 1'500,00 | Tuscania Immobiliare | 16/10/14 |
| 6 | Via Becherini | Media | buono | 5 | 2 | 1 | 125,80 | 26,00 | 2 | - | 20,00 | 8,00 | 145,00 | aut.mo | 1 | G | € 230'000,00 | € 1'550,00 | Lombardi | 17/10/14 |
| 7 | Via Filzi | Media | buono | 3 | 1 | 0 | 65,30 | 5,50 | 5 | - | 16,50 | - | 75,00 | aut.mo | 1 | G | € 130'000,00 | € 1'700,00 | Tuscania Immobiliare | 02/12/14 |
| 8 | Via Mascagni | Media | buono | 4 | 1 | 0 | 92,00 | 12,00 | 2 | - | - | - | 95,00 | aut.mo | 1 | G | € 170'000,00 | **€ 1'750,00** | Guru | 05/02/15 |
| 9 | Via Borgioli | Media | buono | 3 | 1 | 0 | 68,70 | 5,00 | 2 | - | - | - | 70,00 | aut.mo | 0 | G | € 125'000,00 | **€ 1'750,00** | Idee&Immobili | 04/02/15 |
| 10 | Via Mascagni | Media | buono | 4 | 2 | 0 | 83,50 | 11,00 | 4 | 5,00 | 16,50 | - | 95,00 | aut.mo | 1 | G | € 178'000,00 | **€ 1'850,00** | Idee&Immobili | 16/07/14 |
| 11 | Via Ponchielli | Media | buono | 4 | 1 | 0 | 70,90 | 11,00 | 1 | - | - | 4,00 | 75,00 | aut.mo | 0 | G | € 155'000,00 | € 2'050,00 | Italiana Immobiliare | 09/02/15 |
| 12 | Via Goito | Media | buono | 3 | 1 | 1 | 59,00 | 8,00 | 1 | - | 18,00 | - | 70,00 | aut.mo | 0 | G | € 150'000,00 | € 2'100,00 | Italiana Immobiliare | 02/02/15 |
| 13 | Via Vivaldi | Media | buono | 3 | 1 | 0 | 59,00 | 11,00 | 2 | - | 16,50 | - | 70,00 | aut.mo | 1 | F | € 153'000,00 | € 2'150,00 | Principato | 27/06/14 |
| 14 | Via Monteverdi | Media | ottimo | 4 | 1 | 1 | 77,10 | 5,50 | 1 | 15,00 | - | - | 80,00 | aut.mo | 0 | G | € 149'000,00 | € 1'850,00 | Orange | 15/01/15 |
| 15 | Via Monteverdi | Media | ottimo | 4 | 1 | 1 | 75,20 | 6,00 | 3 | - | 16,50 | - | 85,00 | centr.to | 1 | G | € 170'000,00 | € 2'000,00 | Italiana Immobiliare | 10/02/15 |




Arch. Rodolfo Tognocchi

Via A.Franchi, 57 - 59100 Prato

tel. 329 596 7565

| STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo) | VIA TOMASO ALBINONI 3-7 PRATO | CATASTO | F | PART. | SUB |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 43 | 763 | 8-33-14 |

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 | | € 178'000,00 | € 170'000,00 | € 125'000,00 | |
| Sconto stimato in sede di vendita | 10,00% | -€ 17'800,00 | -€ 17'000,00 | -€ 12'500,00 | |
| Prezzo applicato alla stima | | € 160'200,00 | € 153'000,00 | € 112'500,00 | |
| Data di formazione del prezzo | | 16-07-2014 | 05-02-2015 | 04-02-2015 | data della stima |
| mesi antecedenti | | 8 | 1 | 1 | 26-03-2015 |
| 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. | | 5 | 3 | 3 | 3 |
| Servizi igienici | | 2 | 1 | 1 | 1 |
| anni interi di esercizio (stima) | | 10 | 10 | 10 | 10 |
| Impianto di climatizzazione (**1** se presente, **0** se assente) | | 1 | 1 | 1 | 0 |
| anni interi di esercizio (stima) | | 10 | 10 | 10 | 0 |
| Impianto elettrico (**1** se presente, **0** se assente) | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| anni interi di esercizio (stima) | | 10 | 10 | 10 | 10 |
| Stato manutentivo (**1** per scadente, **2** per ordinario, **3** per buono, **4** per ottimo) | | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Ascensore (**2** per immobili fino a due piani f.t. o con ascensore, **1** altrimenti) | | 2 | 2 | 2 | 2 |

| | Rapporto mercantile | Superficie Reale L. | Superficie Comm.le | Superficie Reale L. | Superficie Comm.le | Superficie Reale L. | Superficie Comm.le | Superficie Reale L. | Superficie Comm.le |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sup. principale | 1,00 | 83,50 | 83,50 | 92,00 | 92,00 | 68,70 | 68,70 | 101,32 | 101,32 |
| Soppalchi e mansarde abitabili | 0,75 | | - | | - | | - | | - |
| Verande | 0,60 | | - | | - | | - | | - |
| Autorimessa | 0,50 | 16,50 | 8,25 | | - | | - | 12,40 | 6,20 |
| Stallo di parcheggio | 0,35 | | - | | - | | - | | - |
| Balcone (*) | 0,25 | 11,00 | 2,75 | 12,00 | 3,00 | 5,00 | 1,25 | 28,20 | 5,82 |
| Terrazza attico (**) | 0,40 | | - | | - | | - | | - |
| Soffitta/cantina(***) | 0,20 | | - | | - | | - | 10,35 | 2,07 |
| Resede ext. privato | 0,10 | 5,00 | 0,50 | | - | | - | | - |
| **Superficie Comm.le Vendibile Totale** | | | **95,00** | | **95,00** | | **69,95** | | **115,41** |
| **Sup. comm.le €/mq** | | € 1'686,32 | | € 1'610,53 | | € 1'608,30 | | | |
| Prezzo minimo (a) | | | | | | € 1'608,30 | | | |
| Prezzo massimo (b) | | € 1'686,32 | | | | | | | |
| **Rapporto (a)/(b)** | | 0,9538 | | | | | | | |
| Prezzo medio ('c) | | € 1'635,00 | | | | | | | |
| **Prezzo marginale** (a)*('c)/(b) | | **€ 1'559,46** | | 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 TOMASO ALBINONI 3-7 PRATO | CATASTO | F | PART. | SUB |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 43 | 763 | 8-33-14 |

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 | -3,70% | per il segmento di mercato | | Saggio medio mensile di variazione dei prezzi | | -0,31% |
| Immobile | A | | B | C | | |
| Prezzo storico | € 160'200,00 | | € 153'000,00 | € 112'500,00 | | |
| Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese | -€ 497,00 | | -€ 474,00 | -€ 349,00 | | |
| mesi antecedenti | 8 | | 1 | 1 | | |
| Variazione totale del prezzo alla data di stima | -€ 3'976,00 | | -€ 474,00 | -€ 349,00 | | |
| Costo di costruzione di un 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 | -€ 3'000,00 | | € - | € - | | |
| Costo di costruzione di impianto di climatizzazione | € 10'000,00 | | Quota d'ammortamento in ragione di anno | | 5,00% | € 500,00 |
| Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto di climatizzazione | -€ 5'000,00 | | -€ 5'000,00 | -€ 5'000,00 | | |
| Costo di costruzione di impianto elettrico | € 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 | € 210,00 | | Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL | | | € 140,00 |
| Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq | € 80,00 | | Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL | | | € 30,00 |

## CONCLUSIONI DELLA STIMA

| Obiettivo ragguagliato a | A | | B | | C | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Valore non corretto | | € 160'200,00 | | € 153'000,00 | | € 112'500,00 |
| | Delta | | Delta | | Delta | |
| Variazione su data stima | 8 | -€ 3'976,00 | 1 | -€ 474,00 | 1 | -€ 349,00 |
| Sup. principale | 17,82 | € 27'789,63 | 9,32 | € 14'534,20 | 32,62 | € 50'869,68 |
| Soppalchi e mansarde abitabili | - | € - | - | € - | - | € - |
| Verande | - | € - | - | € - | - | € - |
| Autorimessa | - 2,05 | -€ 3'196,90 | 6,20 | € 9'668,67 | 6,20 | € 9'668,67 |
| Stallo di parcheggio | - | € - | - | € - | - | € - |
| Balcone | 3,07 | € 4'787,55 | 2,82 | € 4'397,69 | 4,57 | € 7'126,75 |
| Terrazza attico | - | € - | - | € - | - | € - |
| Soffitta/cantina | 2,07 | € 3'228,09 | 2,07 | € 3'228,09 | 2,07 | € 3'228,09 |
| Resede ext. privato | - 0,50 | -€ 779,73 | - | € - | - | € - |
| Servizi igienici | -1 | -€ 3'000,00 | 0 | € - | 0 | € - |
| Climatizzazione | -1 | -€ 5'000,00 | -1 | -€ 5'000,00 | -1 | -€ 5'000,00 |
| Impianto elettrico | 0 | € - | 0 | € - | 0 | € - |
| Stato manutentivo | | € - | | € - | | € - |
| Ascensore | 0 | € - | 0 | € - | 0 | € - |
| **Valore ragguagliato** | | **€ 180'052,64** | | **€ 179'354,64** | | **€ 178'044,19** |
| Divergenza % assoluta | **1,13%** | | | | | |
| Pesi ponderali | | 33,33% | | 33,33% | | 33,33% |
| **Valore di stima** (media ponderata) **dell' Immobile Obiettivo** | | | | | **€** | **179'000,00** |

Il perito:

arch. Rodolfo Tognocchi

Arch. Rodolfo Tognocchi

Via A.Franchi, 57 - 59100 Prato

mobile: +39 329 596 7565

**Allegato "C" alla relazione conclusiva**

# ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 287/2013 R.G.E.

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

## Schede di sintesi della perizia

- Prato 2 aprile 2015 -

**Allegato "C" alla relazione conclusiva**

## SCHEDA DI SINTESI DELLA PERIZIA

| | |
|---|---|
| **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 287/2013 R.G.E.** | Giudice dell'Esecuzione: dr.ssa M.Iannone |
| **Oggetto dell'esecuzione:** | Complesso a destinazione residenziale costituito da appartamento, autorimessa e cantina individuati rispettivamente dai subalterni 8, 14 e 33 della particella 763 foglio di mappa 43 Catasto Fabbricati del Comune di Prato, in stabile condominiale con accesso dai nn.cc. 3-7 della Via Tomaso Albinoni di Prato |

## LOTTO UNICO

**Descrizione:** **Appartamento** posto al piano secondo (terzo f.t.), corredato di **autorimessa** e **cantina** al piano 1° seminterrato dello stabile con accesso dal vano scale condominiale e da rampa

### APPARTAMENTO

| | |
|---|---|
| Catasto | Catasto Fabbricati Comune di Prato: **foglio di mappa 43, particella 763, subalterno 8**, Cat. A/2, Classe 5, vani 7, Sup. Cat. mq 109, Rendita € 939,95 |
| Confini: | Parti condominiali, affaccio su via Albinoni, alloggio al subalterno 38 della medesima particella 763 |
| Consistenza: | n. 5 vani, compresa cucina abitabile, oltre disimpegni, bagno e balconi; ciò per una superficie utile netta interna di mq 87,00 ed una di mq 28,20 per il balconi. Altezza utile ml 2,90 |
| Impianti: | Impianto di riscaldamento autonomo privo di generatore di calore e con impianto per acqua calda sanitaria alimentato da boiler elettrico; impianto elettrico funzionante di realizzazione recente, da adeguare alle norme vigenti.<br>Adduzione gas metano di rete ed acqua potabile d'acquedotto, allaccio a rete telefonica |
| Finiture: | Pavimenti in parquet e ceramica, rivestimenti ceramica-marmo, intonaco civile, infissi in alluminio, vetri scempi, serramenti a telo avvolgibile in pvc |

| | |
|---|---|
| Classe dell'unità: | **media** |
| Anno di costruzione: | **1969** |
| Stato manutentivo: | **Ordinario**, con impianto di climatizzazione da ripristinare |
| Conformità urbanistico-edilizia: | **Accertata** |
| Stato di possesso | **Libero** |

### AUTORIMESSA

| | |
|---|---|
| Catasto | Catasto Fabbricati Comune di Prato: foglio di mappa 43, particella 763, subalterno 14, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq 11, Rendita € 71,58 |
| Confini: | Parti condominiali, particella 1092 del foglio 43, subalterni 13 e 15 della medesima particella 763 |
| Consistenza: | Unico vano trapezoidale con altezza di ml 3.50 per una superficie netta di mq 10,90 |
| Impianti: | Impianto elettrico funzionante |
| Finiture: | Pavimento in ceramica commerciale di grande formato, intonaco civile, porta rotolante in lamiera metallica verniciata |
| Classe dell'unità: | **sua propria** |

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 287/2013 R.G.E.** Giudice dell'Esecuzione: dr.ssa M.Iannone

| | |
|---|---|
| Anno di costruzione: | **1969** |
| Stato manutentivo: | **Ordinario** |
| Conformità urbanistico-edilizia | **Accertata** |
| Stato di possesso | libero |

**CANTINA**

| | |
|---|---|
| Catasto | Catasto Fabbricati Comune di Prato: foglio di mappa 43, particella 763, subalterno 33, Cat. C/2, Classe 7, Consistenza mq 9, Sup. Cat. mq 10, Rendita € 40,44 |
| Confini: | parti condominiali, via Albinoni, cantina al subalterno 34 della medesima particella |
| Consistenza: | Unico vano rettangolare con altezza di ml 3.30 per una superficie netta di mq 8,65 |
| Impianti: | Impianto elettrico funzionante |
| Finiture: | Pavimento in ceramica commerciale di piccolo formato, intonaco civile, porta in metallo |
| Classe dell'unità: | sua propria |
| Anno di costruzione: | 1969 |
| Stato manutentivo: | **Ordinario** |
| Conformità urbanistico-edilizia | **Accertata** |
| Stato di possesso | libero |

**Superficie convenzionale commerciale del complesso:** **mq 115,41**

**Conformità tecnica:** Verificata l'assenza di certificazione di abitabilità
**Costi presuntivi** della regolarizzazione: **€ 3.000,-**

**Vincoli permanenti** in carico all'acquirente: Contratto di locazione

**Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati nella procedura**: Ipoteca volontaria per € 372.000,00 complessivi, di cui € 248.000,00 in linea capitale; 1 pignoramento

**Millesimi condominiali pertinenti alla proprietà:** **64,56 millesimi** per la tabella generale

**Gestione condominiale ordinaria:** Studio Luciani & Bonechi s.n.c. , Viale Montegrappa, 159/b - Prato

**Insoluti condominiali** Al 13 febbraio 2015 **€ 0,00**

**Stabile condominiale:** Composto su da 5 piani f.t. oltre seminterrato, semplice disegno d'insieme, costruito a fine anni '60, livello di finitura medio, buone condizioni generali di manutenzione

**Conformità urbanistica:** Verificata per lo stabile

**Struttura** Intelaiata con pilastri e travi in cls armato, orizzontamenti in latero-cemento armato

**Ascensore** Presente

**Allegato "C" alla relazione conclusiva**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 287/2013 R.G.E.** | | Giudice dell'Esecuzione: dr.ssa M.Iannone | |
| **Zona urbana di riferimento:** | Borgonuovo – San Paolo | **Ambito:** | Semicentrale |
| Qualificazione della zona: | Urbana | | |
| **STIMA** | | | |
| **Valore di mercato del lotto libero da vincoli ed oneri non ordinari** | | | **€ 179.000,-** |
| Equivalente ad un valore per mq di superficie conv. comm. di: | | | **€ 1.550,99** |
| Metodo di stima: Market Comparison Approach (MCA) – Sistema di stima | | | |
| **Valore di vendita forzata del lotto**, purgato dai vincoli estinti nella procedura: | | | **€ 158.000,-** |
| Metodo di stima: analitico per deduzione di | | | |
| Oneri vari di regolarizzazione amministrativa | | | € 3.000,- |
| Deprezzamento per condizioni specifiche di commercializzazione | | | € 18.000,- |

Prato, 2 aprile 2015

Il Consulente tecnico d'ufficio

Arch. Rodolfo Tognocchi

ORDINE ARCHITETTI RODOLFO TOGNOCCHI 67 PRATO

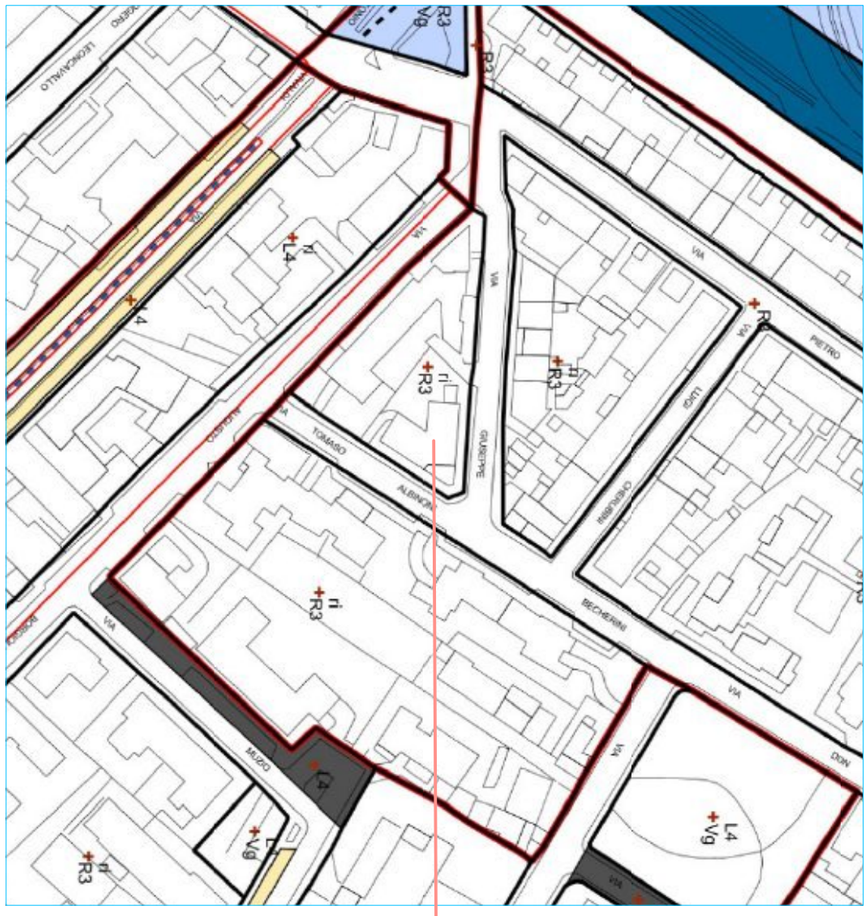
**Allegato "D" alla relazione conclusiva**

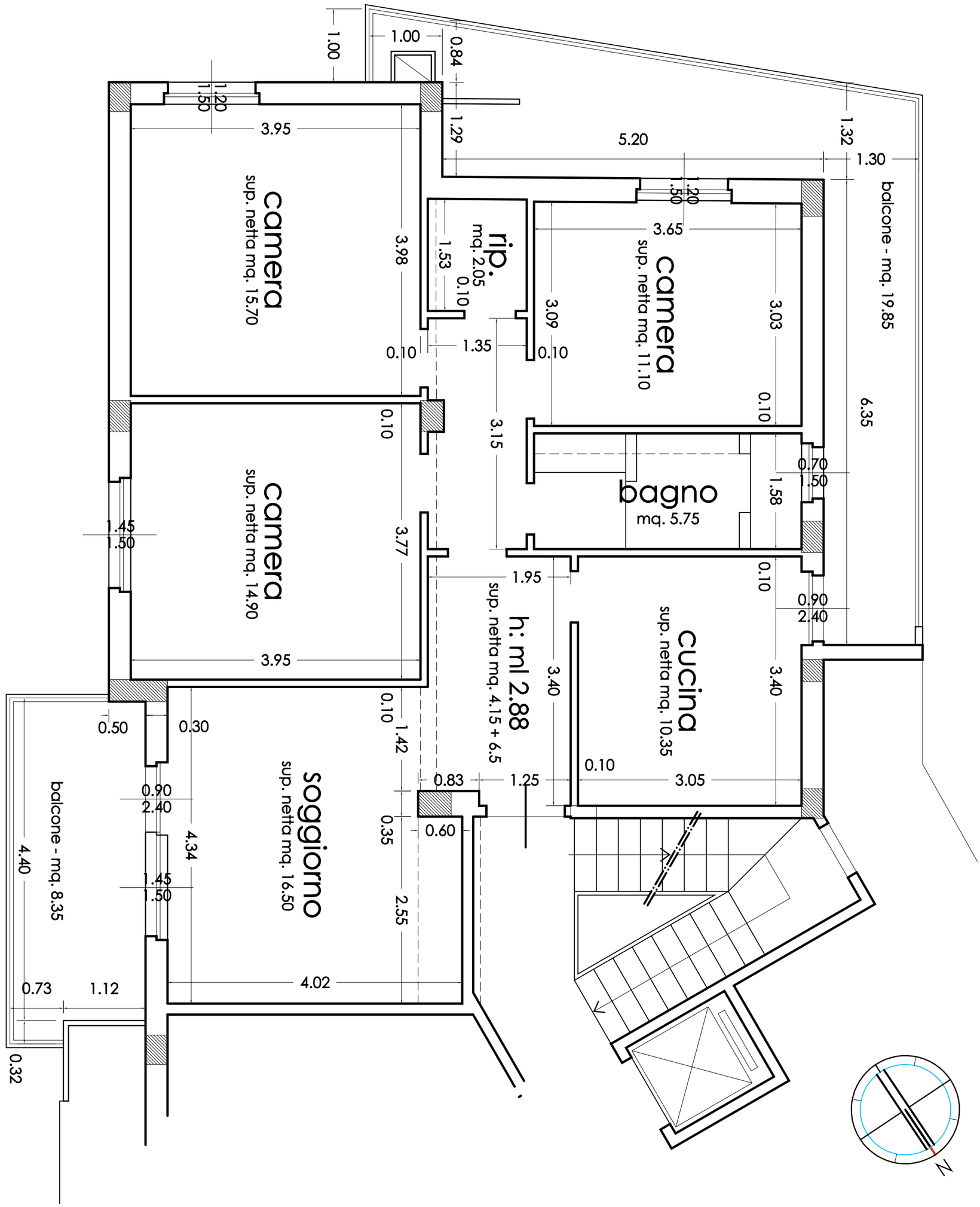
# ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 287/2013 R.G.E.

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

## Documentazione grafica di rilievo

- Prato 2 aprile 2015 -


R3
Vg
R3
L4
Vg
R3
L4
R3
L4
R3
Vg
R3
L4
Vg
R3
VIA
VIA
VIA




Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 287 / 2013 Tribunale di Prato
in Via T. Albinoni, 3 e 7 di Prato (F. 43 Part. 763 Sub 8, 33 e 14 del Catasto Fabbricati del Comune di Prato)

tavola 2

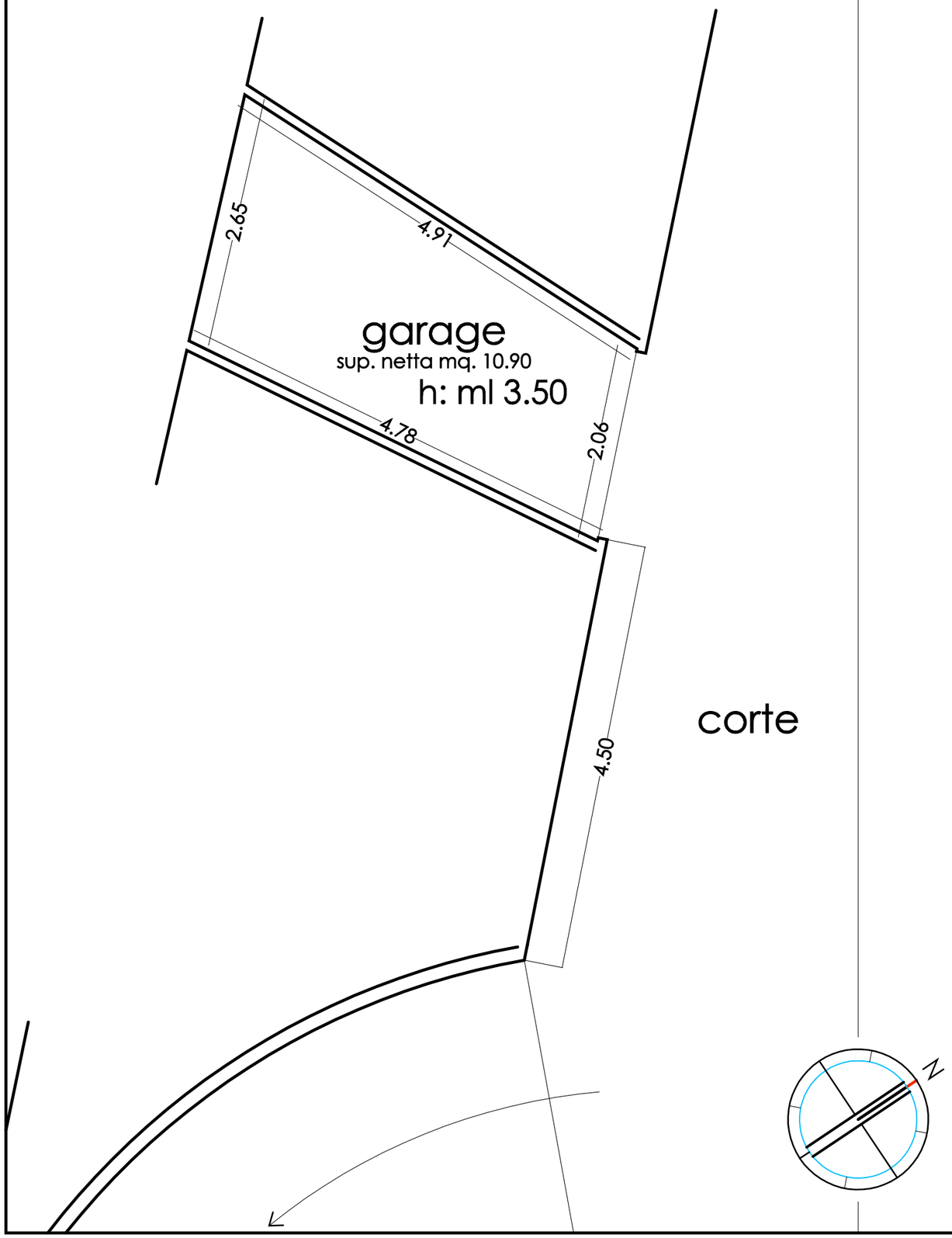
Cosulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Appartamento al piano 2° f.t. (F. 43 Part. 763 sub 8) - Scala 1: 50

Pianta (rilievo)

agg. 16.02.15

Garage (F. 43 Part. 763 sub 14)




Cantina (F. 43 Part. 763 sub 33)

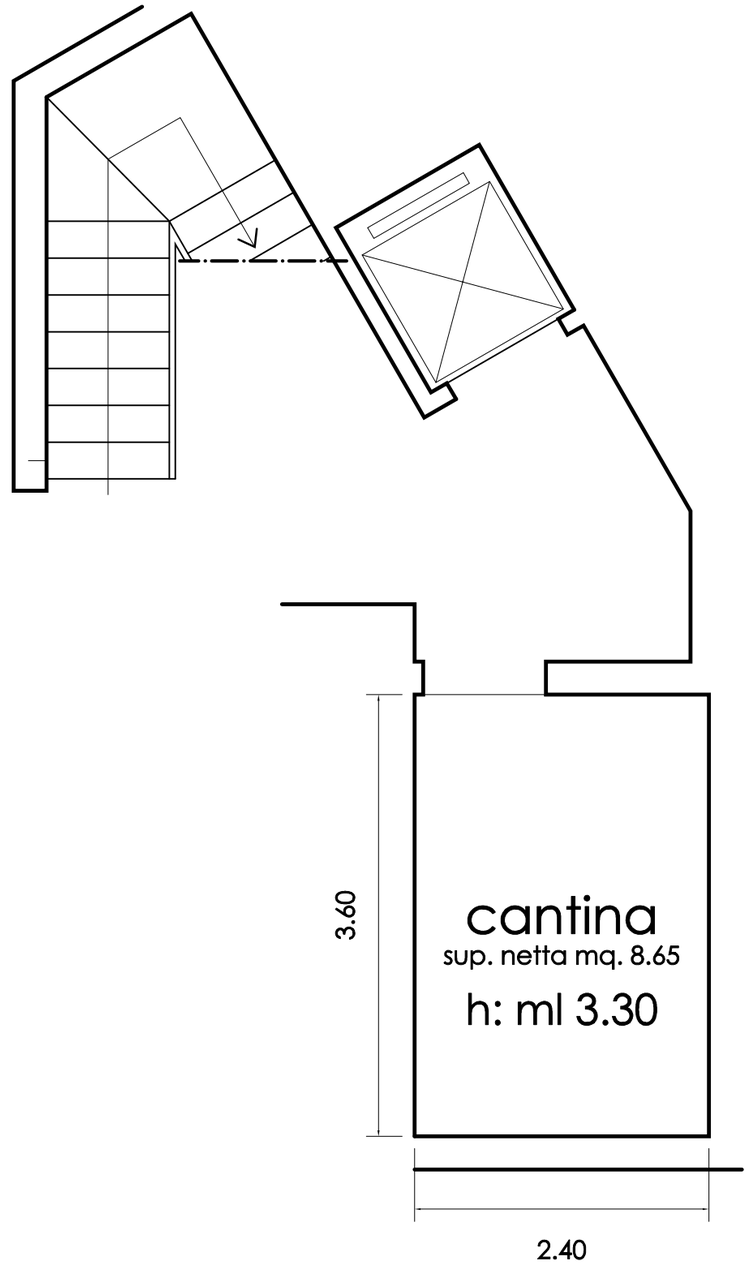



tavola 3

agg. 16.02.15

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 287 / 2013 Tribunale di Prato
in Via T. Albinoni, 3 e 7 di Prato (F. 43 Part. 763 Sub 8, 33 e 14 del Catasto Fabbricati del Comune di Prato)

**Cosulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi**

Garage e cantina al p.int. (F. 43 Part. 763 sub 14 e 33) - Scala 1: 50

Piante (rilievo)

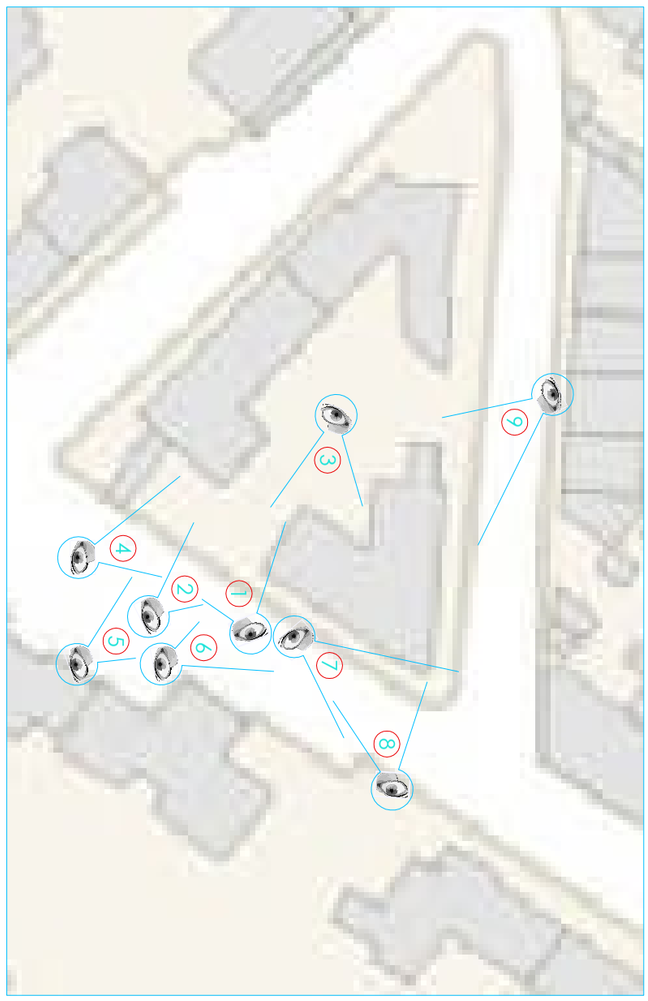
**Allegato "E" alla relazione conclusiva**

# ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 287/2013 R.G.E.

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

## Documentazione fotografica

- Prato 2 aprile 2015 -




Vista zenitale
(da Google Earth, volo 2011)

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

Foto 5

Foto 6

Foto 7

Foto 8

Foto 9

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 287 / 2013 Tribunale di Prato
in Via T. Albinoni, 3 e 7 di Prato (F. 43 Part. 763 Sub 8, 33 e 14 del Catasto Fabbricati del Comune di Prato)

tavola
1

**Cosulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi**

ORDINE ARCHITETTI RODOLFO TOGNOCCHI PRATO

Rilievo dello stato di fatto

Documentazione fotografica: l'edificio

agg. 19.02.15

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

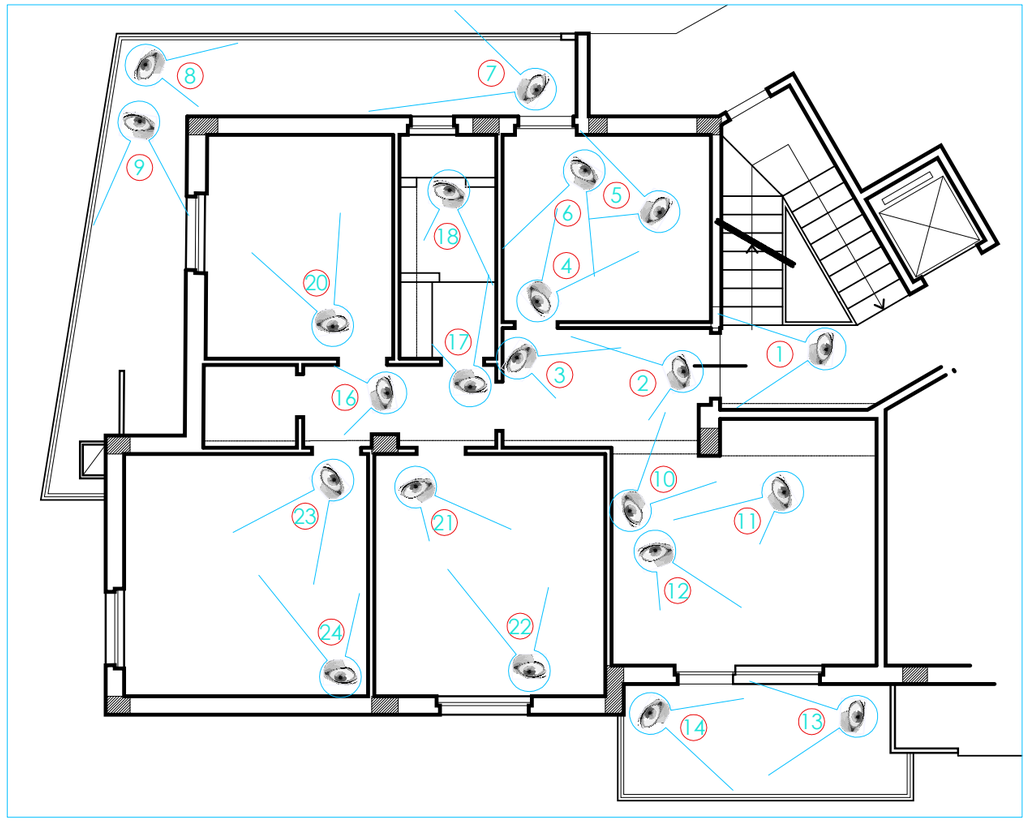
Foto 5

Foto 6

Foto 7

Foto 8

Foto 9



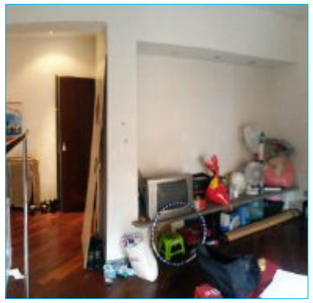



Foto 10

Foto 11

Foto 12

Foto 13

Foto 14

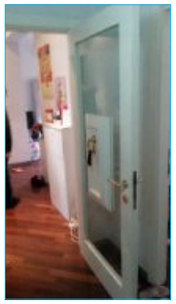


Foto 15

Foto 16

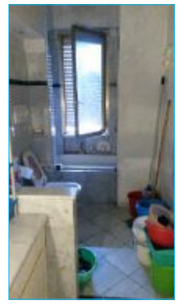


Foto 17

Foto 18

Foto 19

Foto 20

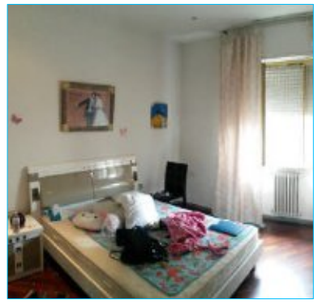


Foto 21

Foto 22

Foto 23

Foto 24

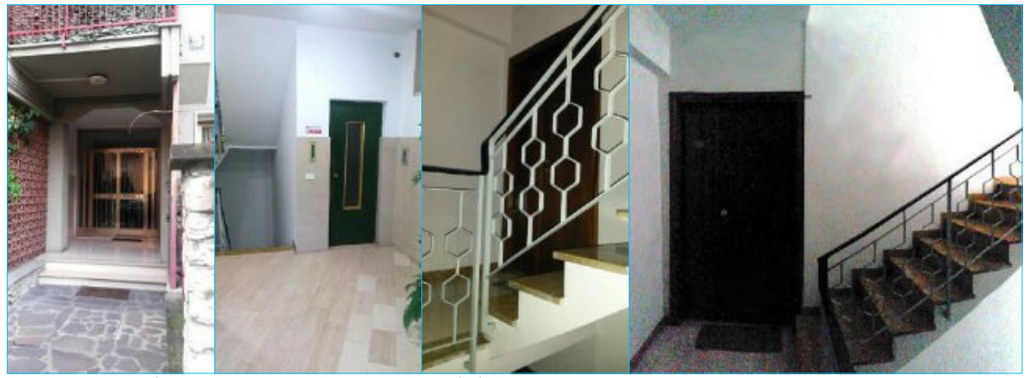

Ingresso, atrio e vano scala condominiale

tavola 2

agg. 19.02.15

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 287 / 2013 Tribunale di Prato
in Via T. Albinoni, 3 e 7 di Prato (F. 43 Part. 763 Sub 8, 33 e 14 del Catasto Fabbricati del Comune di Prato).

**Cosulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi**

Rilievo dello stato di fatto — Documentazione fotografica: l'appartamento (sub 8)

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI PRATO — RODOLFO TOGNOCCHI

## Garage (F. 43 Part. 763 sub 14)

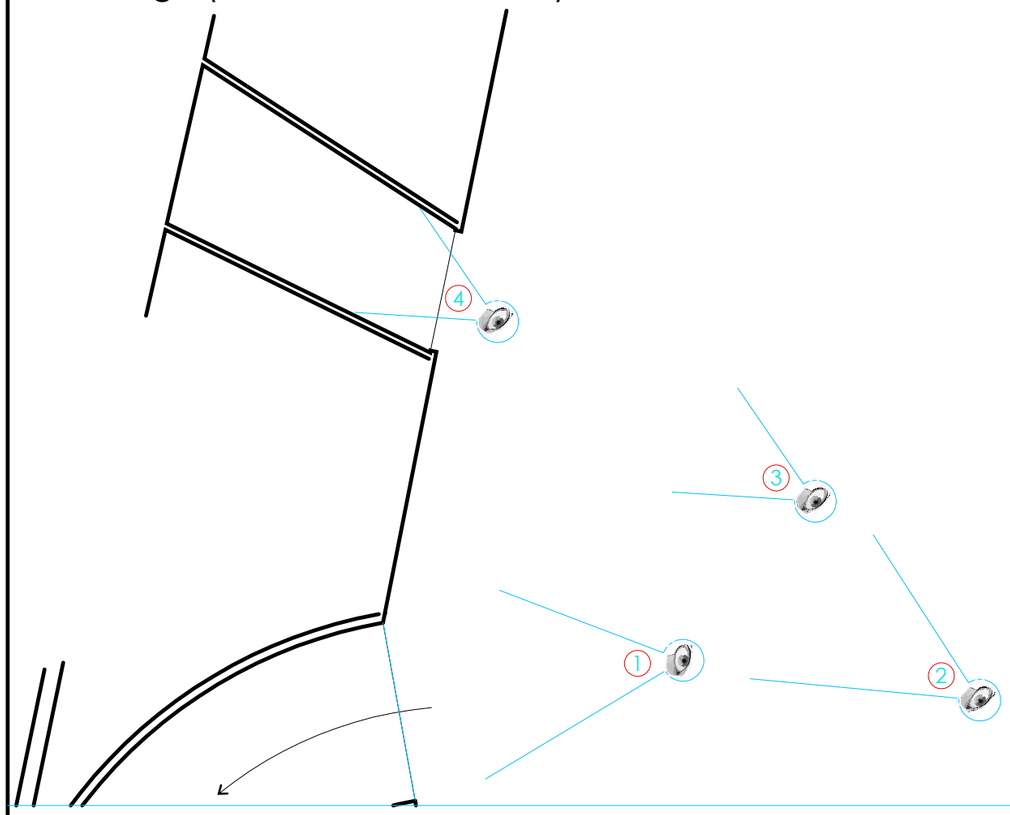


Foto 1

Foto 2

Foto 3

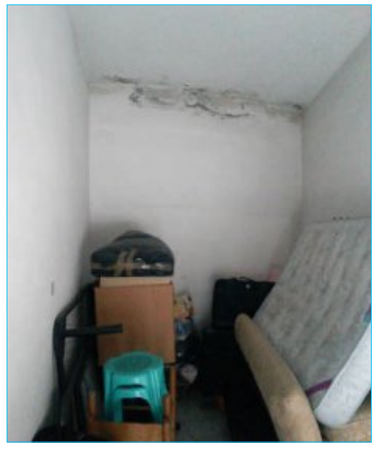


Foto 4

## Cantina (F. 43 Part. 763 sub 33)

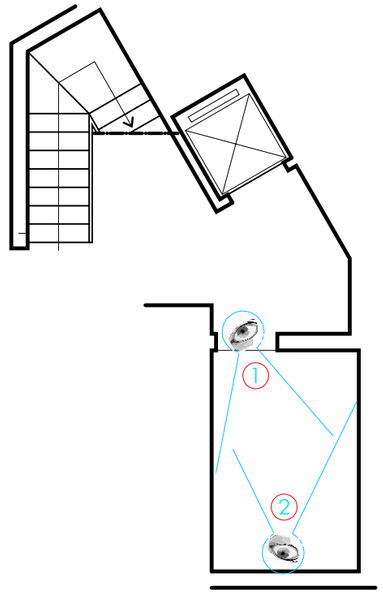


Foto 1

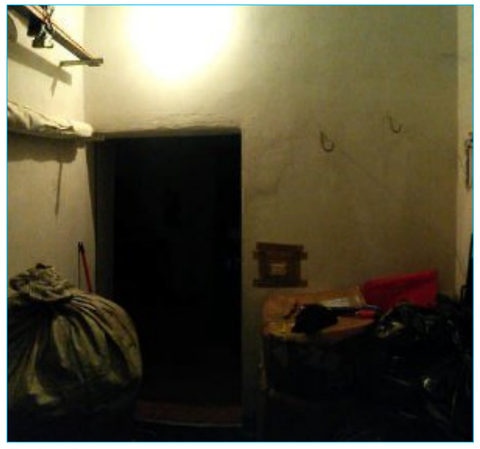


Foto 2

tavola **3**

agg. 19.02.15

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGE 287 / 2013 Tribunale di Prato
in Via T. Albinoni, 3 e 7 di Prato (F. 43 Part. 763 Sub 8, 33 e 14 del Catasto Fabbricati del Comune di Prato)

**Cosulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi**

Rilievo dello stato di fatto Documentazione fotografica: garage e cantina (sub 14 e 33)