

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 162/2014 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

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

- Prato 3 settembre 2016 -

- ultima revisione 21 settembre 2016 -

Relazione: Guida alla consultazione e dichiarazione del perito

Procedimento Tribunale di Prato RGEI n.		162/2014	Parti:	Unicredit SpA/Ben Alouane K. - Rajhi Besma	Relazione			
COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.					Eseg.	Risposta sintetica al quesito	Capo	Pagina
Capo 1)	1.0	verificare la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c		X	Completezza accertata	1.0	2	
	1.0.a	estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del						
		1.0.b	certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari		X			
	1.1	Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)		X		5.0.2	5	
	1.2	Acquisire le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo		X	In allegato			
1.3	Acquisire i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)		X	Non dovuto				
Capo 2)	2.0	Descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente						
	2.0.a	Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno		X		3.0 - 4.0	3 e segg.	
	2.0.b	caratteristiche interne ed esterne		X		4.0	4 e segg.	
	2.0.c	superficie calpestabile in mq.		X	mq 64,10 princ. + 32,70 acc.	4.0	4	
	2.0.d	confini e dati catastali attuali		X		4.0	4 e segg.	
	2.0.e	eventuali pertinenze		X	Non risulta			
Capo 3)	2.0.f	accessori e millesimi di parti comuni		X		4.0	5	
	3.0	Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, distinguendo		X	Accertata	1.0	2	
	3.0.a	se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione						
	3.0.b	se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene;						
	3.0.c	se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile						
3.0.d	Nel ricorrere del caso 3.0.c rappresentare la storia catastale del compendio pignorato							
Capo 4)	4.0	Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto		X	Non richieste	Premessa	1	
Capo 5)	5.0	Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale		X	Residenziale	2.0	3	
Capo 6)	6.0	Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia		X	Conforme	2.0	2 e segg.	
	6.0.a	L' Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile						
	6.0.b	Verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere		X	Istanza di Sanatoria prot. 20031 del 27.3.1986 n.ord. C85-7351-1986 - rilascio gratuito a richiesta	2.0	3	
	6.0.c	Verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in						
6.1	Indicare l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità		X	Certificato di Conformità prot. n. 8178/2007	2.0	3		
Capo 7)	7.0	Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti		X	Unico lotto	3.0	3	
	7.1	Procedere in caso positivo alla loro formazione						
Capo 8)	8.0	Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura		X	Pignorato per l'intero	1.0	2	
	8.0.a	procedendo, in questo caso, formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro						
	8.0.b	procedendo, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078						

Relazione: Guida alla consultazione e dichiarazione del perito

Procedimento Tribunale di Prato RGEI n. 162/2014		Parti: Unicredit SpA/Ben Alouane K. - Rajhi Besma	Relazione			
COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.			Eseg.	Risposta sintetica al quesito	Capo	Pagina
Capo 9)	9.0	Accertare se l'immobile è libero o occupato	X	Occupato dalla proprietà	5.0.4	6
	9.0.a	Acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento				
	9.0.b	Verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191				
	9.0.c	Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio				
Capo 10)	10.0	Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale	X	Non risulta	Premessa	1
Capo 11)	11.0	Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente:	X	Non risulta	2.0 5.0	4 5 e seg.
	11.0.a	quelli che resteranno a carico dell'acquirente				
		1) Le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso)	X	Non risulta		
		2) gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura	X	Non risulta		
		3) gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.)	X	Non risulta		
	11.0.b	quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione	X		5.0.2	5 e seg.
		1) le iscrizioni	X		5.0.2	5 e seg.
	2) i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	X		5.0.2	5 e seg.	
	3) le difformità urbanistico-catastali	X	Non risulta	2.0	3	
Capo 12)	12.0	Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo)	X		Premessa 4.0	1 5
	12.0.a	Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	X	€ 480,- ca.	4.0	5
	12.0.b	Indicare eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto)	X	Non risulta	5.0	5
	12.0.c	Indicare eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia	X	Non risulta	5.0	5
	12.0.d	Indicare il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato	X	Non risulta		
	12.1	Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto	X	Non risulta		
12.2	Indicare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli	X	Non risulta			
Capo 13)	13.0	Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima operando le opportune deurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	X	Valore di mercato a parità di condizioni di trasferimento della proprietà: € 131.000,-	6.0 6.4.1	6 e segg. 10
	13.0.a	Esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	X	Svalutazione del valore di mercato per assenza di garanzia: € 20.000,-	6.4.3	11
	13.0.b	Precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute	X		6.4.3	11
Capo 14)	14.0	Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti	X	Relazione e presente documento		
Capo 22)	22.0	Provvedere a verificare l'esistenza della APE	X	Non esistente		
	22.1	In caso di insussistenza provvedere alla sua redazione	X	Allegato		

Dichiaro la conformità di quanto qui rappresentato come "Risposta sintetica al quesito" al contenuto della relazione al seguito ed a quanto accertato nel corso della due diligence condotta in adempimento dei compiti a me affidati
Prato, 17 settembre 2016

Il Consulente Tecnico d'ufficio
arch. Rodolfo Tognocchi

TRIBUNALE DI PRATO

- ◆ Esecuzione immobiliare promossa da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A., con sede in Verona, P.za Monte nc 1, quale mandataria di Unicredit S.p.A. (avv. dr. Stefano Cacchiarelli)
- ◆ Registro delle Esecuzioni n. 162/2014
- ◆ Giudice dell'esecuzione: dr.ssa Maria Iannone
- ◆ C.T.U.: arch. dr. Rodolfo Tognocchi
- ◆ Nomina del CTU: 14 aprile 2016
- ◆ Accettazione dell'incarico: 21 aprile 2016

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. INCARICATO

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

Dato inizio alle operazioni peritali, ho eseguito gli accertamenti ipo-catastali sul compendio materia del procedimento esecutivo necessari a riscontrare completezza ed esatto contenuto della documentazione ex art.567, 2° comma, C.P.C. depositata ed all'esatta individuazione di ubicazione e caratteri censuari dell'immobile (estratto di mappa, visura e planimetria dell'unità immobiliare), oltre a reperire copia dell'atto di provenienza ultra-ventennale.

Ho provveduto all'ispezione del materiale documentale inerente la legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile, prendendone visione presso l'Archivio Generale e l'Ufficio Tecnico del Comune di Prato ed ottenendone copia in quanto necessario allo scopo dell'indagine.

Avendone preliminarmente concordato la data con il Custode Giudiziario nominato, con lettere raccomandate 6 maggio 2016 indirizzate agli esecutati e rimesse per conoscenza via PEC ai legali delle parti creditrici, nel confermare l'avvenuto inizio delle operazioni peritali ho stabilito l'accesso all'unità immobiliare materia del procedimento per il giorno di mercoledì 1 giugno alle ore 15.30 e seguenti. A evitare le problematiche connesse con la consegna della corrispondenza raccomandata a.r., uguali comunicazioni sono state inviate per posta ordinaria.

L'accesso è stato regolarmente eseguito nella data ed ora previste.

Nel corso del sopralluogo, condotto alla presenza dell'esecutata sig.ra [Omissis], ho raccolto la documentazione fotografica opportuna ed ho eseguito il rilievo sia metrico che tecnico-qualitativo dell'unità immobiliare. I risultati metrici del rilievo sono rappresentati graficamente nelle tavole allegate alla relazione insieme all'appropriata documentazione fotografica.

Dal rilievo ho accertato la conformità dell'unità immobiliare nei rispetti del titolo abilitativo edilizio e delle risultanze estimative catastali.

Non risulta formale gestione condominiale dello stabile, per dichiarazione dell'esecutata sig.ra [Omissis] condotto in via amichevole dai condomini stessi.

Riscontrati il possesso e la residenza degli esecutati negli immobili, dichiarati dalla medesima sig.ra [Omissis] (che ha tuttavia fatto presente di non conoscere ormai da tempo l'effettivo domicilio

del coniuge sig. [Omissis]), ho ritenuto superfluo eseguire ulteriori accertamenti presso l' Agenzia delle Entrate – Registro circa la ricorrenza di contratti di locazione registrati riferibili alle unità ed alle proprietà materia del procedimento esecutivo.

Avendo acquisita piena cognizione degli ulteriori elementi di natura sia tecnica che giuridico-amministrativa che connotano lo stato di fatto e di diritto degli immobili materia del procedimento esecutivo e condotto una specifica indagine di mercato volta alla stima di valore dei cespiti, procedo infine alla redazione della presente relazione

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

Si conferma l' individuazione degli immobili risultante dall' Atto di pignoramento e dalla Relazione notarile 24/10/2014 notaio dr. V. Gunnella, nel modo seguente:

È OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

una unità immobiliare, di piena e esclusiva proprietà dei signori [Omissis] (c.f. [---] 67M19 Z352E), nato a [Omissis] ([Omissis]) il 19 agosto 1967, e [Omissis] (c.f. [---] 66M68 Z352J), nata a [Omissis] ([Omissis]) il 28 agosto 1966, ciascuno per 500/1000 pro indiviso, e nel complesso dei due per l'intero. Ambedue sono residenti in Prato (PO) al nc 46/s della Via Cava. L'unità è così composta:

1. **Appartamento** posto al piano terra (1° f.t.), interno 2, dello stabile condominiale con accesso dall' atrio al n.c. 46/s della Via Cava di Prato, costituito da n. 3 vani (inclusa cucina) aventi requisiti di abitabilità, oltre disimpegno e bagno;
2. **Ripostiglio** sottoscala con accesso dal medesimo atrio
3. **Soffitta** posta al piano sottotetto (4° f.t.) dello stabile, costituita da un unico locale con accesso dal vano scale condominiale.

È afferente l' unità indicata la comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato, costituite dall' atrio, dal vano scala privo di ascensore e dal resede condominiale perimetrale con accesso al medesimo civico 46/s della Via Cava.

I beni su scritti sono individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, consistenza ed estimo:

FOGLIO DI MAPPA 77, PARTICELLA 626, SUBALTERNO 2 – Via Cava n. 46 – piano terra e quarto, Cat. A/2, Classe 3, vani 4,5, Sup. Cat. tot.mq 76, anche al netto di aree scoperte, Rendita € 429,95, giustamente intestata per l'intero alla proprietà prima nominata.

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

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

L' APPARTAMENTO, IL RIPOSTIGLIO E LA SOFFITTA sono stati edificati in data anteriore al 1 settembre 1967 (dall' Istanza di Condono ex L. 47/1985 di cui più oltre lo stabile risulta completato

al 1963) in assenza di titolo edilizio.

Per sanare tale difformità in riferimento al compendio indicato, fu presentata Istanza di Sanatoria prot. 20031 del 27.3.1986 n.ord. C85-7351-1986. La sanzione prevista è stata versata contestualmente alla presentazione e la pratica risulta completa dei documenti richiesti, ma non è stata seguita dal rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria, non sollecitato dalla proprietà, né dal Comune sono state richieste integrazioni alla documentazione, ovvero alla sanzione o il versamento di oneri edilizi (non dovuti in ragione della datazione dell' abuso).

Successivamente l' unità immobiliare è stata assoggettata ad intervento di ristrutturazione debitamente denunciato ed avente a riferimento i seguenti titoli presso il Comune di Prato:

1. Denuncia di Attività Edilizia prot. n. 54366 del 31.07.2006 (Pratica n. 2604/2006);
2. Denuncia Impianti ex L. 10/1991 prot. 60478 del 6.09.2006 (Pratica n. 663/2006);
3. Denuncia di Attività Edilizia per variante in c.o. prot. n. 80563 del 27.11.2006 (Pratica n. 3706/2006);
4. Certificato di Conformità prot. n. 8178 del 29.01.2007 corredato dei debiti attestati di conformità impianti termico e del gas (prot. 8174 del 29.01.2007).

Il condono è accompagnato da Certificato di Idoneità Statica ex art. 35, comma 3, L. 47/1985 a firma dell' ing. Valerio Biagini (Ordine degli Ingegneri di Firenze n. 1757).

In sede del sopralluogo eseguito **ho accertato la conformità dello stato di fatto del compendio ai nominati titoli edilizi**, come la conformità nei rispetti dei dati censuari catastali.

Il fabbricato ricade in area classificata dal Piano Regolatore Generale del Comune come zona omogenea B, Unità Minima d'Intervento 20_7 del Sub-Sistema Insediativo Residenziale "R4 – La città in aggiunta". 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 sono ammesse nuove costruzioni. È ammessa esclusivamente la destinazione residenziale, con introduzione di funzioni terziarie fino ad un massimo del 20% del volume**, comunque nel rispetto delle condizioni sulla dotazione di standard urbanistici dettate dagli articoli 32, 75 e 76 delle N.T.A..

3.0 - FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Riscontrata in ragione delle caratteristiche specifiche l'inesistenza di un mercato in zona per le destinazioni di soffitta ed ripostiglio, **ritengo che il compendio immobiliare debba costituire un unico lotto per la vendita**, così identificato:

Lotto unico: **Appartamento di civile abitazione dotato di ripostiglio e soffitta, ubicato in fabbricato condominiale nel Comune di Prato (PO), Via Cava n.c. 46/s:** l'appartamento al piano terra con ingresso dalla prima porta in senso orario per chi entra nell' atrio condominiale (int. 2); il ripostiglio al medesimo piano, con ingresso dalla terza porta in senso orario per chi entra nell' atrio condominiale; la soffitta al piano quarto sottotetto con accesso dal vano scale condominiale attraverso il disim-

pegno a comune.

L'appartamento, è composto da 3 vani d'abitazione (incluso locale cucina-soggiorno abitabile) oltre disimpegno e bagno. L' alloggio si affaccia sulla corte condominiale.

4.0 DESCRIZIONE DI DETTAGLIO DELL' UNITÀ CHE COSTITUISCE IL LOTTO

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

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

L' abitazione gode di esposizione su un solo lato a nord-ovest, in ambiente a bassa densità edilizia.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e ACS con generatore a metano.

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

Lo stato manutentivo complessivo dell' appartamento è definibile come “buono”, senza necessità di particolari interventi di ripristino. Tuttavia gli infissi, non sostituiti al momento della ristrutturazione del 2006, non corrispondono agli attuali standards di tenuta all' aria e di trasmittanza.

SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELL' ESECUZIONE

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

Elemento	Sup. netta (SU)	Sup. lorda (SEL)	Riduzione %	Superficie comm.le
Vani abitabili	mq 64,10	mq 75,85	0	mq 75,85
Ripostiglio	mq 3,45	mq 4.60	80%	mq 0,92
Soffitta	mq 29,25	mq 33,75	80%	mq 6,75
Totale del lotto		mq 114,20		mq 80,02

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

Dalle elaborazioni svolte risulta una povera qualità energetica dell' abitazione, rappresentata nel conseguente APE con un EPgl,nren di 145,8 kWh/mq² che la colloca nella classe energetica G.

CONFINI

Appartamento

Parti condominiali, alloggio al subalterno 3 della particella 626

Ripostiglio

Parti condominiali

Soffitta

Parti condominiali

CATASTO

Appartamento, ripostiglio e soffitta

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 77, particella 626, subalterno 2, Cat. A/2, Classe 3, vani 4,5, Superficie catastale totale mq 76, anche al netto di aree scoperte, Rendita € 429,95

CONDOMINIO

La gestione condominiale è curata direttamente dai condomini, senza specifiche formalità.

Per il complesso non risultano quindi attribuiti millesimi di proprietà generale, formalmente approvati dall'assemblea condominiale.

La proprietà ha dichiarato che gli oneri ordinari e straordinari sono ripartiti bonariamente, secondo criteri equitativi. Ne ha quantificato l'ammontare annuo in circa € 480,-.

PER L' UNITÀ IMMOBILIARE, COME PER LO STABILE CONDOMINIALE, NON SI RISCONTRA EVIDENZA DI SEGNI DI DISSESTO STRUTTURALE NÉ DELL'ESISTENZA DI RIFIUTI TOSSICI O NOCIVI CHE RICHIEDANO INTERVENTI DI BONIFICA.

5.0 - VINCOLI PREORDINATI, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, LIMITAZIONI ALLA COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

L' unità immobiliare non è inclusa in ambiti soggetti a vincoli di inedificabilità assoluta né sono assoggettate ai vincoli di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

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

Dalle ispezioni effettuate non è emersa 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.

Alla data dell' accesso è stata dichiarata l' inesistenza di pendenze attinenti la gestione condominiale, peraltro non affidata ad amministratore e condotta amichevolmente dagli stessi condomini.

Dalla proprietà residente è stata dichiarata l' inesistenza di vincoli locativi.

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

Si rinvia al contenuto della certificazione notarile già menzionata, invariata per il periodo successivo fino all' 8 luglio 2016 (Conservatoria RR.II. Prato):

- **Iscrizione di ipoteca n. 3494 R.P. 28/7/2006** a favore di Unicredit Banca per 1^a Casa S.p.A. per € 330.000,- di cui € 165.000,- in linea capitale;
- **Trascrizione n. 5976 R.P. 15/10/2014**, relativa a pignoramento immobiliare notificato in data 5 maggio 2014, a favore di Unicredit S.p.A.

5.0.3. 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.

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

Le risultanze anagrafiche certificano la residenza nell' appartamento della famiglia dei proprietari, sig. [**Omissis**], nato a [**Omissis**] ([**Omissis**]) il 19.08.1967 (c.f. [---] 67M19 Z352E) e sig.ra [**Omissis**], nata [**Omissis**] ([**Omissis**]) il 28 agosto 1966 (c.f. [---] 66M68 Z352J).

6.0 - VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

6.1 - RIFERIMENTI METODOLOGICI

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

6.1.1 - SCOPO DELLA STIMA

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

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

Assumo come **definizione di valore di mercato** quella indicata da Banca d'Italia con circolare n. 263/2006, sez. IV punto 1: “*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*”. Non diversa dalla definizione degli IVS 2013: “*Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation data between a willing buyer and a willing seller in an arm's 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”.

6.1.2 - PROCEDIMENTO DI STIMA

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

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

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

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

6.2 - DEFINIZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il contesto urbano

Il complesso è ubicato nella porzione meridionale dell'ambito Cafaggio - Grignano, collocato nel quadrante Sud-Sud-Ovest della periferia urbana del capoluogo comunale a monte dell'autostrada A11, fatto riferimento al Centro Storico.

L'edificazione dell'ambito lungo l'asse principale di Via Cava è iniziata con connotati di episodicità negli anni '50 del secolo scorso per proseguire fino al termine degli anni '70, caratterizzata da "mixité" di edifici residenziali e produttivi. In anni recenti è iniziato un processo di rinnovo urbano centrato sulla sostituzione del tessuto edilizio più obsoleto a carattere produttivo con nuovo edificato residenziale. Il processo è peraltro ora cessato per effetto della sopravvenuta crisi edilizia.

La posizione marginale ai principali flussi di traffico e la densità ridotta non hanno consentito la formazione di una significativa armatura di servizi privati e pubblici.

L'area gode di una ragionevole accessibilità alle principali vie di comunicazione e adeguati servizi pubblici di trasporto di livello urbano. Il tessuto edilizio del contorno ha caratteri medi ed economici, connotato da una intensità di edificazione elevata negli episodi fra il 1950 e il 1970, più

contenuta negli anni successivi.

Dal punto di vista sociologico, l' ambito è relativamente statico con ridotti ingressi di popolazione immigrata extra-europea, mentre la componente autoctona di nazionalità italiana è in tendenziale invecchiamento.

Lo stabile condominiale

Il fabbricato, composto da 4 piani fuori terra, è stato realizzato all' inizio degli anni '60 del secolo scorso con struttura mista in laterizio portante e calcestruzzo armato, e solai in laterizio armato. La facciata è rivestita con intonaco civile ed è priva di particolari connotati decorativi. 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 marmettoni ben mantenuti; munito il primo di zoccolatura alta in gesso scagliola, i secondi di zocchetto in marmo; le scale "a morsa" con elementi preformati in calcestruzzo di graniglia, sono munite di rampante in marmo e sono corredate di ringhiera metallica di disegno elementare con passamano in pvc.

Non esiste 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 decore e di livello medio-economico.

Il fabbricato nel suo insieme presenta buone condizioni di manutenzione.

L' unità immobiliare oggetto dell'esecuzione

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

HBU (*highest and best use*)

La collocazione nello stabile condominiale, la conformazione dell'alloggio e la vigente normativa edilizia ed urbanistica non consentono di ipotizzare significative trasformazioni materiali o modifiche all'attuale destinazione residenziale

Individuazione sintetica del segmento di mercato

Il complesso costituito da appartamento e soffitta è qualificabile come unità residenziale di dimensioni ordinarie, appartenente alla tipologia ad appartamenti di classe media, ubicata in zona periferica, servita per l'essenziale e connotata da una modesta qualità dell'edificio. L' ambito urbano è identificato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate – Territorio come parte della Zona D4, 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**

6.3 - CONDIZIONI DI MERCATO

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] e numerosi operatori di mercato operanti in zona.

Il mercato immobiliare dell' ambito Cafaggio - Grignano risente oltre che dell'attuale sfavore
Esecuzione n. 162/2014 R.G.E.I. – Relazione conclusiva del C.T.U. pag. 8

revoles situazione congiunturale, anche della qualità non pregiata del tessuto edilizio ed urbano, dalla contenuta accessibilità e della ridotta armatura di servizi.

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 costante ormai dal 2011. Una domanda oggi in debole incremento ma associata a un offerta comunque eccedente porta alla formazione di prezzi ancora debolmente decrescenti.

Le previsioni degli operatori consultati stimano in larghissima prevalenza che le tendenze attuali si mantengano invariate anche nel prossimo semestre, pur pronosticando tutta una possibile stabilizzazione dei prezzi.

6.4 - VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

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

Fatto 1,00 il coefficiente per le superfici in uso abitativo propriamente detto, i coefficienti di mercato per gli usi complementari convergono in 0,35 per stalli di parcheggio, in 0,25 per l'uso di balcone non arredabile, 0,20 per soffitte o cantine ed infine in 0,10 per il giardino privato (da ridursi a 0,05 per le superfici eccedenti i 200 mq). Da ciò la determinazione delle superfici commerciali rappresentate nella tabella dimostrativa del procedimento e dei risultati di valutazione.

In particolare l' unità immobiliare materia dell' esecuzione (Immobile obiettivo) risulta in una superficie convenzionale commerciale di mq 80,02.

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

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

La connessa reperibilità sia di planimetrie catastali, inevitabilmente coerenti con lo stato di fatto, sia degli APE consentono inoltre di associare con elevata affidabilità i prezzi alle consistenze ed alla qualità impiantistica e tecnica degli immobili compravenduti. Altri elementi di natura qualitativa sono desumibili con l' uso dello strumento web Google Street View, grazie alla certa ubicazione degli immobili.

Nel caso in specie ho analizzato i seguenti:

A - Notaio Mattera 10/12/2015 Rep. 80875 Nota di Trascrizione 7583/2015;

B - Notaio Galdo 22/1/2015 Rep. 113191 Nota di Trascrizione 7999/2015;

C - Notaio Lops 26/07/2016 Rep. 358101 Nota di Trascrizione 5131/2016;

D - Notaio Lops 11/02/2016 Rep. 357325 Nota di Trascrizione 776/2016.

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

La compravendita indicata con la lettera D ha svolto una funzione di supporto all’ analisi, pur non potendo essere direttamente utilizzata per appartenere ad un segmento di mercato diverso per classe dimensionale e qualità funzionale dell’ immobile di cui è stata trasferita la proprietà.

Le informazioni desunte dai contratti e le altre attinenti la tendenziale variazione dei prezzi, sono state riportate nella tabella di calcolo “**Stima di immobile posto in Via Cava, 46/s – Prato**”, i cui algoritmi sono come detto un’ applicazione della tecnica MCA e Sistema di stima, sotto l’assunzione che i rapporti di mercato siano noti e rinviando ad una conclusiva ponderazione discrezionale la risoluzione di eventuali imprecisioni derivanti da caratteristiche non stimate.

A tener conto delle diverse condizioni manutentive e di quelle speciali e dell’ unità residenziale obiettivo e dell’ unità C (edificio nuovo in classe energetica A), ho stimato in 450 €/mq il costo di riconduzione dello stato di “scadente” ad una conduzione manutentiva “ottima”¹. Di conseguenza sono stimati in 305 €/mq il passaggio da “scadente” a “ordinario” e in 80 €/mq da quello “buono” attribuito al complesso obiettivo allo stato di “ottimo”.²

Questa scalarità di valori è diretta a rendere economicamente comparabile la più onerosa qualità tecnica di impiantistica, infissistica e coibentazione e la più accurata esecuzione richieste da una odierna classe A rispetto ad una edilizia tradizionale in classe G.

6.4.1 - RISULTATI DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

I risultati dell’elaborazione, rappresentati nella tabella ora menzionata, *mi inducono a ritenere il seguente più probabile valore di mercato*:

- ❑ **Appartamento e accessori individuati dal subalterno 2 della particella 626 al foglio di mappa 77 del Comune di Prato, € 131.000,00.**

Il valore complessivo indicato, se rapportato alla consistenza, corrisponde ad un prezzo di € 1.637,00 per mq di superficie lorda commerciale, intermedio ai valori indicati per il secondo semestre 2015 dall’ Osservatorio del Mercato Immobiliare per abitazioni economiche (forbice fra un minimo di 1.400 €/mq ed un massimo di 1.850 €/mq) e di poco inferiore al minimo di 1.750 €/mq per le abitazioni civili in condizioni manutentive normali. Questa collocazione appare realistica in ragione della buona qualificazione dell’ appartamento a sé considerato (Categoria A/2, classe 3) e dei connotati tuttavia modesti del complesso condominiale nel quale è collocato.

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

L’ unità è risultata conforme all’ ultimo titolo rilasciato, e d’altra parte il rilascio della concessione in sanatoria relativa al procedimento del 1986 non richiede spese ulteriori: non esiste perciò motivo per applicare riduzioni di valore a tale titolo.

¹ 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”

² 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

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

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

Ovvio che tale situazione renda meno appetibile l' acquisto di immobile nel contesto di un procedimento esecutivo, tanto da richiedere uno sconto sul valore di mercato tale da compensare l'acquirente del rischio connesso alla rinuncia alle ordinarie condizioni di garanzia.

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

Giudico applicabile al caso in specie uno sconto del 15%, riferito al valore di mercato stimato. Avremo perciò: € (131.000,00*0,15) = € 19.650÷**20.000**.

In conclusione, non risultando all' indagine altri elementi di svalutazione del valore di mercato, ritengo debba assumersi per la vendibilità il seguente prezzo d'offerta :

- Appartamento e accessori individuati dal subalterno 2 della particella 626 al foglio di mappa 77 del Comune di Prato: Euro 111.000,00³;**

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

- A.** Testo del quesito;
- B.** Tabella di indagine e di stima secondo MCA - Sistema di stima
- C.** Rilievo grafico e fotografico dell' unità immobiliare materia dell' esecuzione;
- D.** Scheda di sintesi della perizia;
- E.** Depositerò altresì con la copia su CD della presente relazione la seguente documentazione integrativa:
 1. Copia dell' atto di provenienza ultra-ventennale dell' immobile;
 2. Verbale dell' accesso;
 3. Copia dei titoli edilizi;
 4. Copia di visure e planimetrie catastali;
 5. Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell' unità immobiliare residenziale

Prato, 22 settembre 2016

Il Consulente tecnico d'ufficio
Arch. Rodolfo Tognocchi



³ Da € (131.000 - 20.000,00)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 162/2014 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Allegati

- Prato 3 settembre 2016 -

- ultima revisione 21 settembre 2016 -

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

L'esperto nominato *ex art.569 c.p.c.* deve provvedere, previa verifica della documentazione ipotecaria e catastale, comunicazione della data e luogo di inizio delle operazioni al debitore, al creditore 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 illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo



40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

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

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

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

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

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

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

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

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

12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché di indicare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



- 13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni** prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;
- 18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze), da versare su un CD da depositare all'udienza di autorizzazione alla vendita alla quale prenderà parte;
- 19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 20) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione o al custode, ove nominato, ogni ostacolo all'accesso;
- 21) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;



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

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

Prato, 14 aprile 2016

il giudice dell'esecuzione
dott.ssa Maria Iannone



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 162/2014 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Tabella di indagine e di stima

- Prato 3 settembre 2016 -

- ultima revisione 21 settembre 2016 -

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)		VIA CAVA, 46/s PRATO		CATASTO	F	PART.	SUB		
					77	626	2		
foglio di calcolo concesso in uso dall'autore: arch. Rodolfo Tognocchi - Prato - tel. 329 596 7565									
ZONA, CARATTERI, CONSISTENZA, DOTAZIONI, STATO E PREZZI DEGLI IMMOBILI COMPARABILI E DELL' IMMOBILE OBIETTIVO									
Immobili comparabili		A		B		C		Immobile obiettivo	
Prezzo		€ 44.500,00	€ 90.000,00	€ 130.000,00					
Sconto stimato in sede di vendita	0,00%	€ -	€ -	€ -					
Prezzo applicato alla stima		€ 44.500,00	€ 90.000,00	€ 130.000,00					
Data di formazione del prezzo		10-12-2015	22-12-2015	26-07-2016		data della stima			
mesi antecedenti		9	8	1		17-09-2016			
Zona		Periferica	Periferica	Periferica		Periferica			
Tipologia		Appartamento	Appartamento	Appartamento		Appartamento			
Classe (1 Economica, 2 Media, 3 Alta)		2	1	2		2			
Livello di piano f.t.		1	1	3		1			
Ascensore (1 per immobili fino a due piani f.t. o con ascensore, 0 altrimenti)		1	1	1		1			
Servizi igienici anni interi di esercizio (stima)		11	25	0		11			
Impianto di climatizzazione (1 se presente, 0 se assente)		1	0	1		1			
anni interi di esercizio (stima)		11		0		9			
Impianto elettrico (1 se presente, 0 se assente)		1	1	1		1			
anni interi di esercizio (stima)		11	25	0		9			
Stato manutentivo (1 per scadente, 2 per ordinario, 3 per buono, 4 per ottimo)		2	1	4		3			
		Superficie		Superficie		Superficie		Superficie	
Rapporto mercantile		Reale L.	Comm.le	Reale L.	Comm.le	Reale L.	Comm.le	Reale L.	Comm.le
Sup. principale	1,00	30,00	30,00	70,65	70,65	47,80	47,80	75,85	75,85
Soppalchi e mansarde abitabili	0,75	-	-	-	-	-	-	-	-
Verande	0,60	-	-	-	-	-	-	-	-
Autorimessa	0,50	-	-	-	-	-	-	-	-
Stallo di parcheggio	0,35	-	-	-	-	22,00	7,70	-	-
Balcone (*)	0,25	-	-	-	-	10,00	2,50	-	-
Terrazza attico (**)	0,40	-	-	-	-	-	-	-	-
Soffitta/cantina(***)	0,20	-	-	-	-	-	-	38,35	4,17
Resede ext. privato	0,10	-	-	107,00	10,70	-	-	-	-
Superficie Comm.le Vendibile Totale			30,00		81,35		58,00		80,02
Sup. comm.le €/mq		€ 1.483,34		€ 1.106,34		€ 2.241,38			
Prezzo minimo (a)				€ 1.106,34					
Prezzo massimo (b)						€ 2.241,38			
Rapporto (a)/(b)			0,4936						
Prezzo medio ('c)		€ 1.610,30							
Prezzo marginale (a)*('c)/(b)		€ 794,84		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		15		si applica una ulteriore riduzione media del					75,00%

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)	VIA CAVA, 46/s PRATO		CATASTO	F	PART.	SUB
				77	626	2

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

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

Saggio medio storico annuale di variazione dei prezzi	-1,40%	per il segmento di mercato (elaborazione su dati OMI)		Saggio medio mensile di variazione dei prezzi	-0,12%
Immobile	A	B	C		
Prezzo storico	€ 44.500,00	€ 90.000,00	€ 130.000,00		
Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese mesi antecedenti	-€ 53,00	-€ 108,00	-€ 156,00		
	9	8	1		
Variazione totale del prezzo alla data di stima	-€ 477,00	-€ 864,00	-€ 156,00		
Costo di costruzione di impianto di servizio igienico	€ 6.000,00	Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%	€ 300,00
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e in ragione di numerosità e anzianità dei servizi	€ -	€ 2.700,00	-€ 3.300,00		
Costo di costruzione di impianto di climatizzazione	€ 10.000,00	Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%	€ 500,00
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto di climatizzazione	€ 1.000,00	€ 5.500,00	-€ 4.500,00		
Costo di costruzione di impianto elettrico (residenza)	€ 4.500,00	Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%	€ 225,00
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto elettrico	€ 450,00	€ 2.475,00	-€ 2.025,00		
Costo manutentivo da scadente a ottimo, per mq	€ 450,00	Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL			€ 305,00
Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq	€ 170,00	Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL			€ 80,00

CONCLUSIONI DELLA STIMA

Obiettivo ragguagliato a	A		B		C	
Valore non corretto		€ 44.500,00		€ 90.000,00		€ 130.000,00
	Delta		Delta		Delta	
Variazione su data stima	9	-€ 477,00	8	-€ 864,00	1	-€ 156,00
Sup. principale	45,85	€ 36.443,60	5,20	€ 4.133,19	28,05	€ 22.295,38
Soppalchi e mansarde abitabili	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Verande	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Autorimessa	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Stallo di parcheggio	-	€ -	-	€ -	- 7,70	-€ 6.120,30
Balcone	-	€ -	-	€ -	- 2,50	-€ 1.987,11
Terrazza attico	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Soffitta/cantina	4,17	€ 3.314,50	4,17	€ 3.314,50	4,17	€ 3.314,50
Resede ext. privato	-	€ -	- 10,70	-€ 8.504,83	-	€ -
Servizi igienici	0	€ -	0	€ 2.700,00	0	-€ 3.300,00
Climatizzazione	0	€ 1.000,00	1	€ 5.500,00	0	-€ 4.500,00
Impianto elettrico	0	€ 450,00	0	€ 2.475,00	0	-€ 2.025,00
Stato manutentivo		€ 5.100,00		€ 33.558,75		-€ 3.824,00
Ascensore	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Valore ragguagliato		€ 90.331,10		€ 132.312,61		€ 133.697,47
Divergenza % assoluta	48,01%					
Pesi ponderali		5,00%		35,00%		60,00%
Valore di stima (media ponderata) dell' Immobile Obiettivo					€	131.000,00

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 162/2014 R.G.E.I.

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

- Prato 3 settembre 2016 -

- ultima revisione 21 settembre 2016

Estratto del Regolamento Urbanistico vigente: scala 1 : 2000

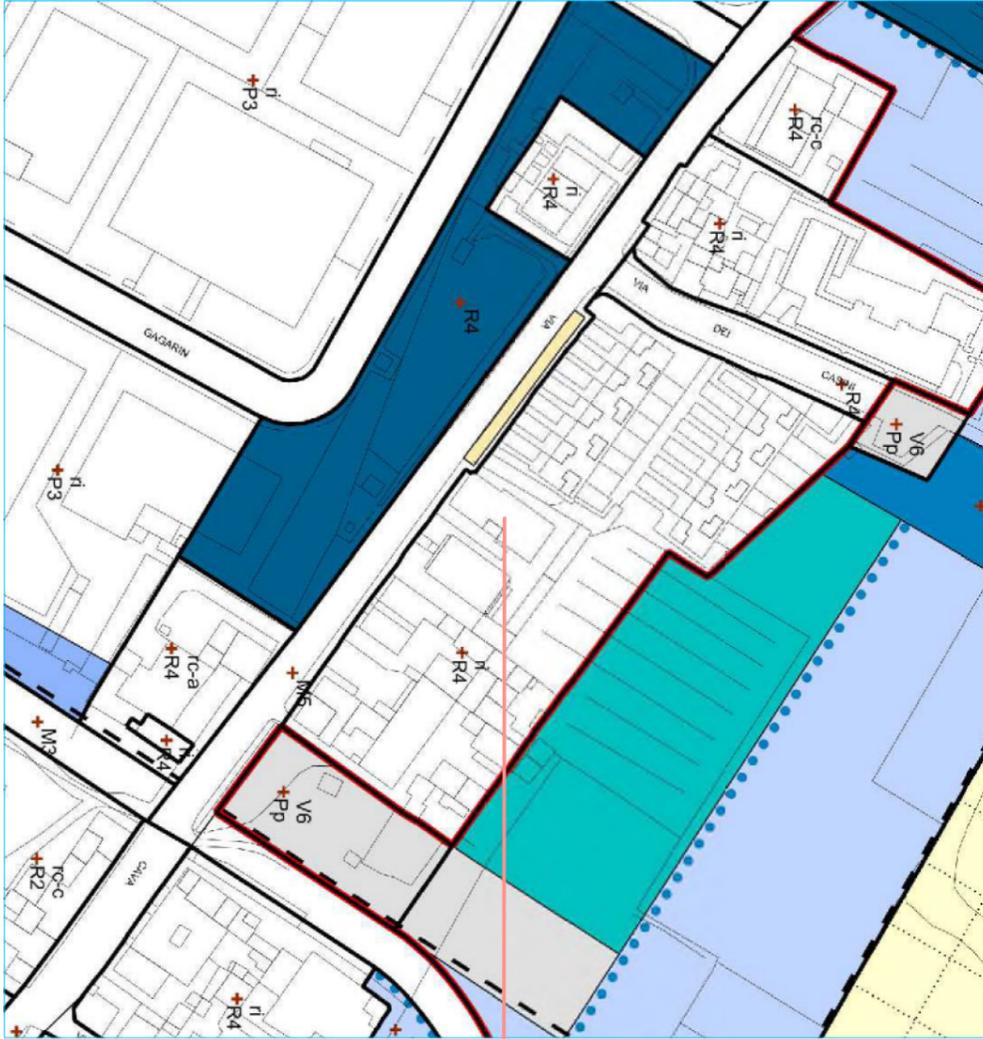


Foto aerea dell' ambito (da Google Earth)



Rilievo dello stato di fatto dell' immobile materia dell' esecuzione RGE 162 / 2014 Tribunale di Prato
in Via Cava, 46/s di Prato (F. 77 Part. 626 Sub 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Prato)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

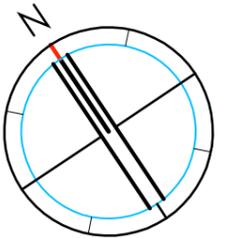
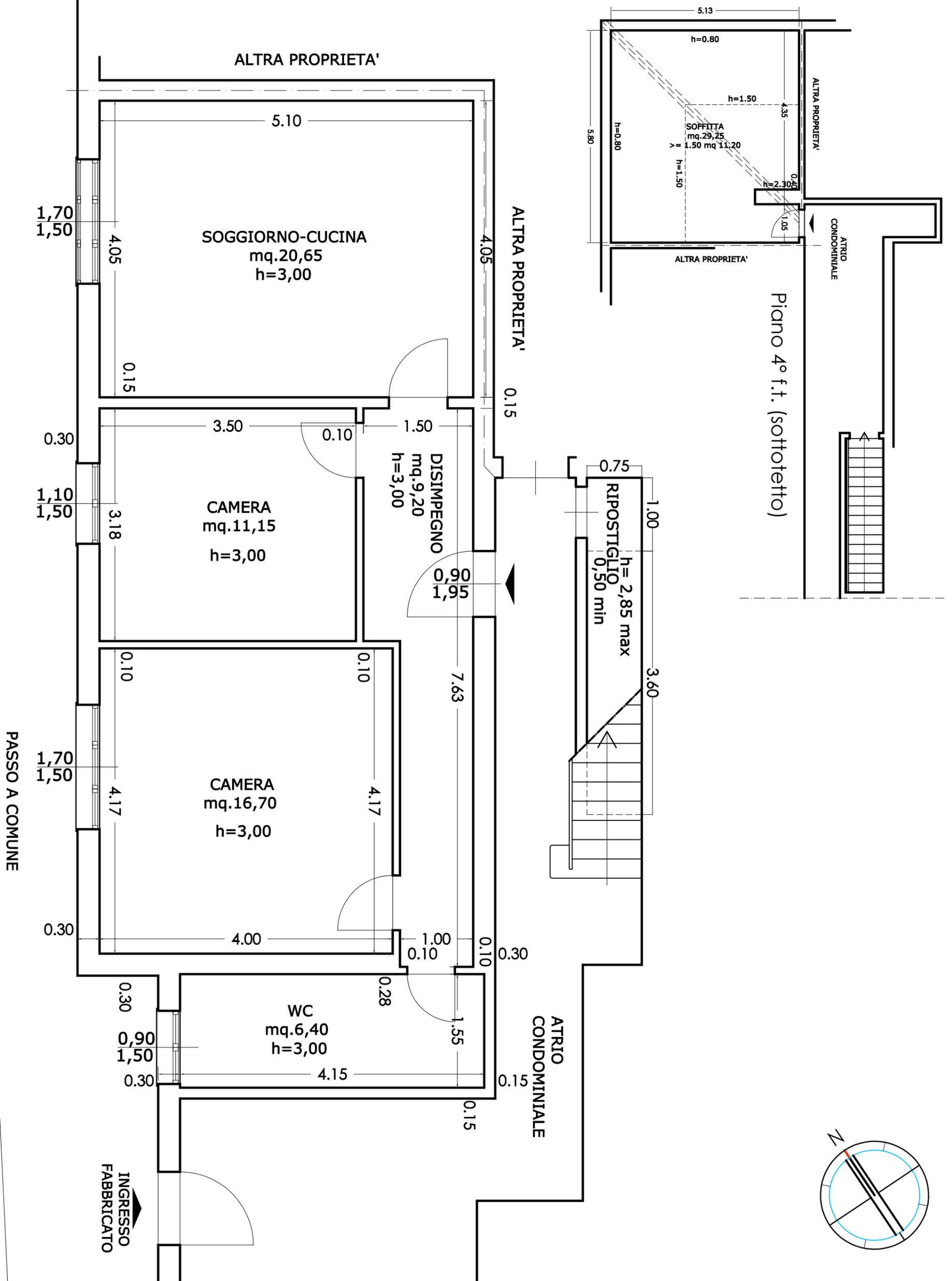
Ubicazione topografica dell' immobile e riferimenti urbanistici




tavola

1

agg. 01.06.16



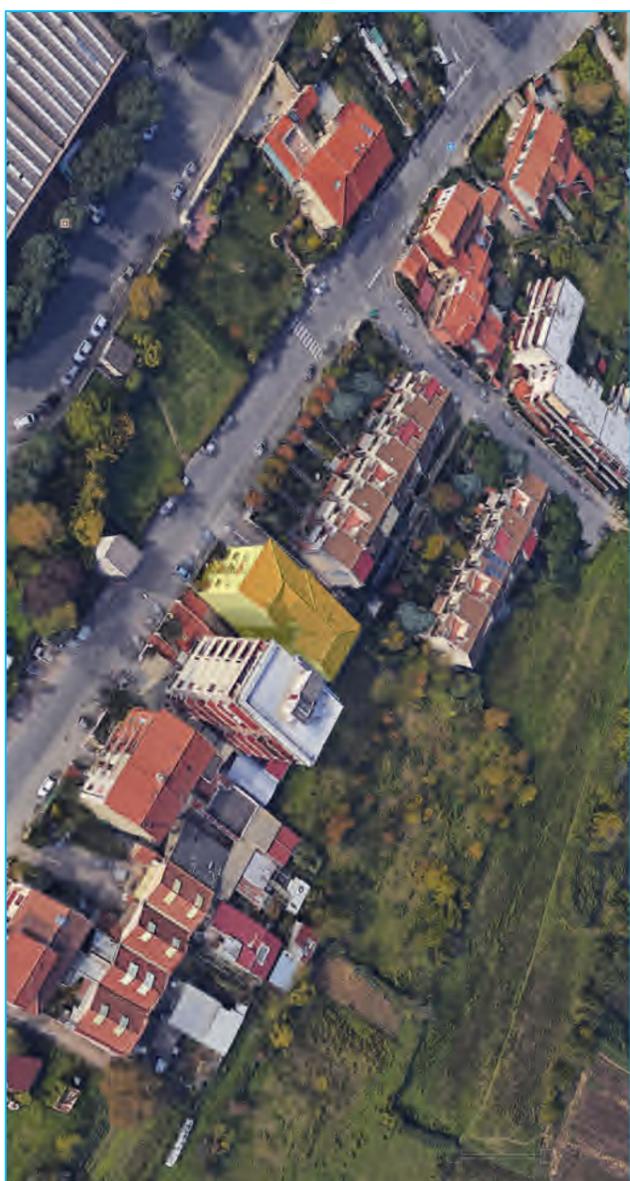
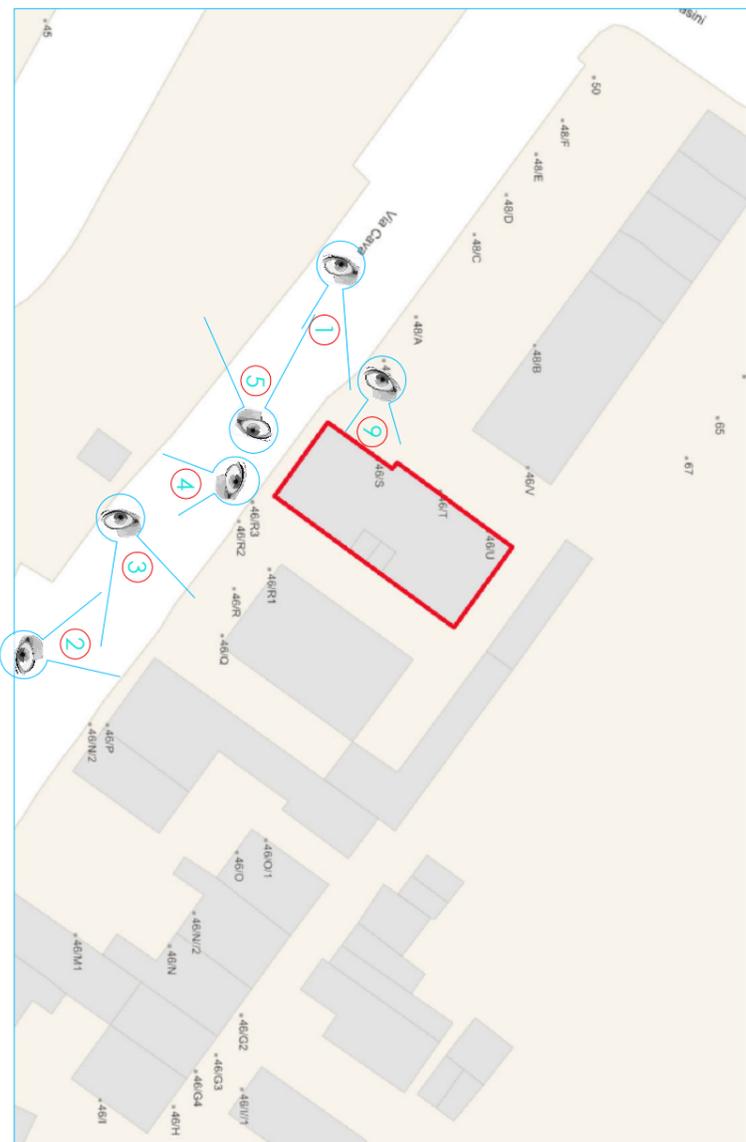
Rilievo dello stato di fatto dell' immobile materia dell' esecuzione RGE 162 / 2014 Tribunale di Prato
in Via Cava, 46/s di Prato (F. 77 Part. 626 Sub 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Prato)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

[Handwritten signature]


Locali al piano 1° f.t. - Scala 1: 50 // Soffitta al piano 4° f.t. - Scala 1: 100 Pianta (rilievo)

tavola
2
 agg. 01.06.16



Vista zenitale
(da Google Earth, volo 2013)



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

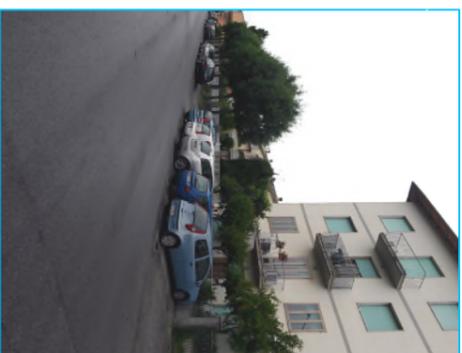


Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

Rilievo dello stato di fatto dell' immobile materia dell' esecuzione RGE 162/2014 Tribunale di Prato
in Via Cava, 46/s di Prato (F. 77 Part. 626 Sub 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Prato)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Rilievo dello stato di fatto

Documentazione fotografica: l'edificio e l'intorno

tavola

3

agg. 01.06.16





Foto 1



Foto 2



Foto 3

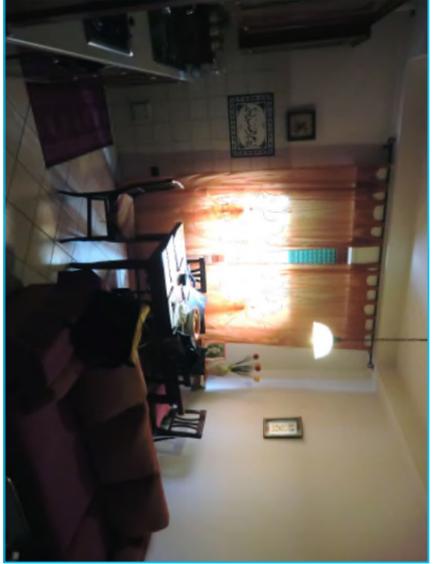


Foto 4

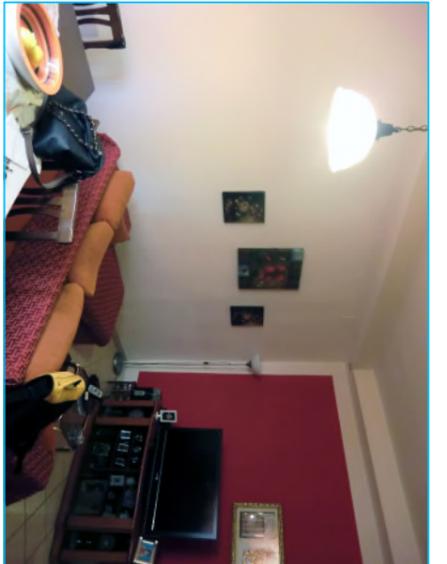


Foto 5

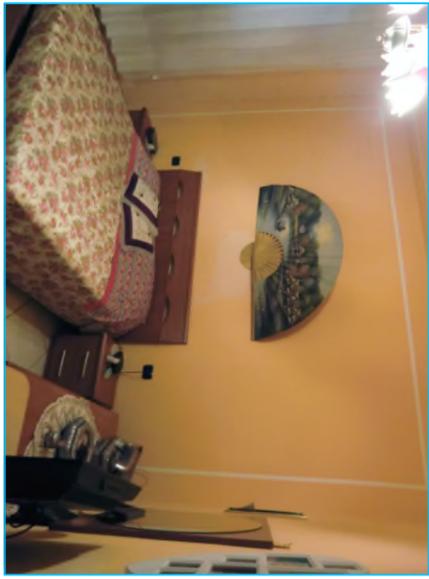


Foto 6



Foto 7



Foto 8

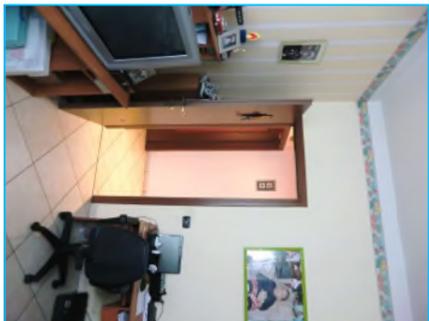


Foto 9

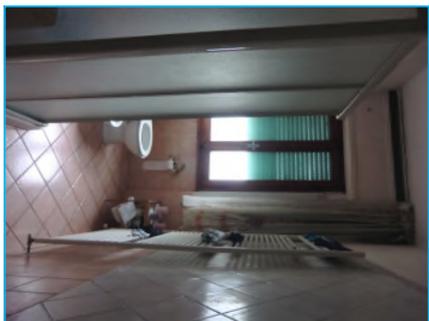
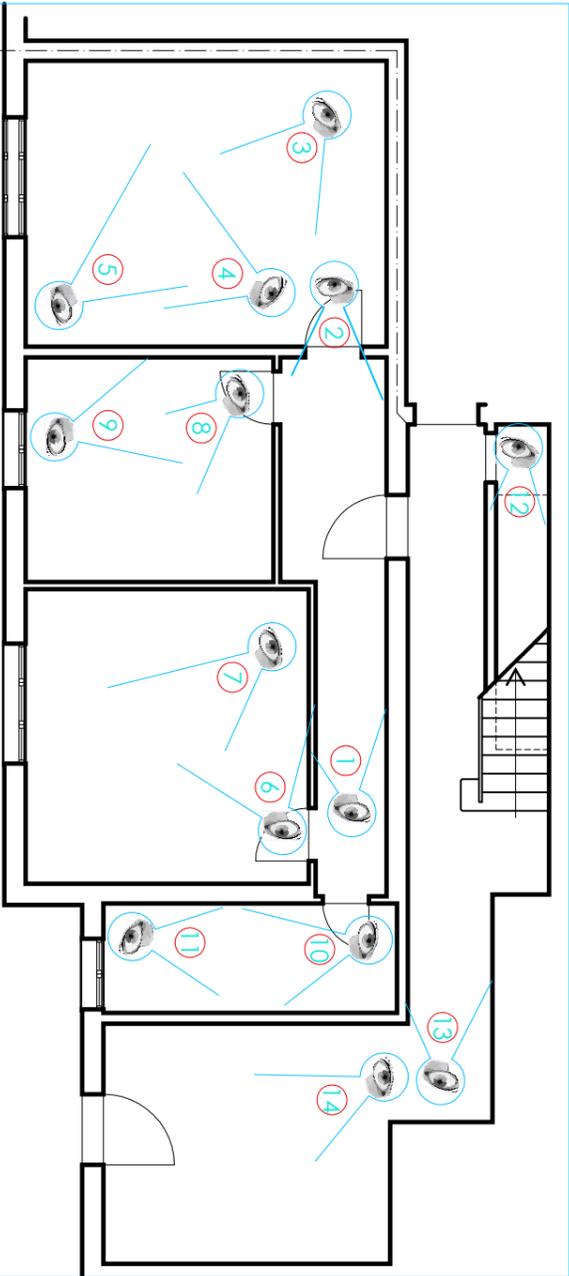


Foto 10



Foto 11



Piano terra: appartamento, sottoscala e ambiti condominiali

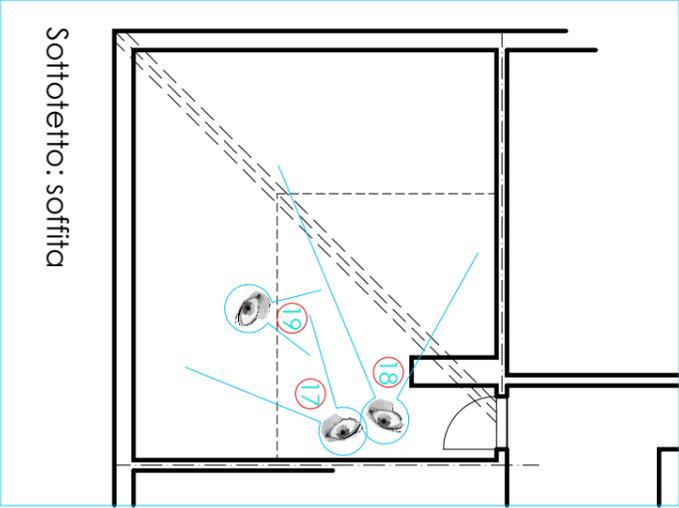


Foto 13



Foto 14

Ingresso, atrio e vano scala condominiale



Sottotetto: soffitta

Ripostiglio ext.



Foto 12

Soffitta: accesso condominiale (foto 15-16) e interno del locale



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19

Rilievo dello stato di fatto dell' immobile materia dell' esecuzione RGE 162 / 2014 Tribunale di Prato in Via Cava, 46/s di Prato (F. 77 Part. 626 Sub 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Prato)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Rilievo dello stato di fatto

Documentazione fotografica: appartamento e annessi

tavola

4

agg. 01.06.16

[Firma]
RODOLFO TOGNOCCHI
67



TRIBUNALE DI PRATO

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 162/2014 R.G.E.

CUSTODE: L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (IS. VEG. S.R.L.) DI PRATO

ESPERTO ESTIMATORE: ARCH. RODOLFO TOGNOCCHI

LOTTO UNICO

DIRITTO REALE		Piena proprietà
IMMOBILE 1	DESCRIZIONE	Appartamento , sito in Prato (PO), alla via Cava n. 46/s, int. 2, piano terra, composto da n. 2 vani, oltre cucina-soggiorno, disimpegno e bagno, ripostiglio nel sottoscala condominiale e soffitta al piano 4°; ciò per una superficie principale calpestabile di mq. 64,10 oltre a mq 32,70 di accessori esterni.
	ESTREMI CATASTALI	Identificato in catasto al Fgl. 77, part. n 626, sub 2 del Comune di Prato; lo stato dei luoghi corrisponde alla scheda catastale
	ESTREMI URBANISTICI	Istanza di Sanatoria prot. 20031 del 27.3.1986 n.ord. C85-7351-1986 (permesso in sanatoria possibile e non oneroso ma non rilasciato per inoperosità della proprietà) Denuncia di Attività Edilizia prot. n. 54366 del 31.07.2006 (Pratica n. 2604/2006); Denuncia Impianti ex L. 10/1991 prot. 60478 del 6.09.2006 (Pratica n. 663/2006); Denuncia di Attività Edilizia per variante in c.o. prot. n. 80563 del 27.11.2006 (Pratica n. 3706/2006); Certificato di Conformità prot. n. 8178 del 29.01.2007. Lo stato attuale dei luoghi è conforme dal titolo
	STATO OCCUPAZIONALE	O – DA FAMIGLIA DEL DEBITORE
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 111.000,00	
AVVISI AI COMPROPRIETARI E AI CREDITORI ISCRITTI	Avviso alla proprietà e ai creditori iscritti eseguito il 6.05.2016	

