

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 71/2018 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

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

- Prato 3 maggio 2019 -

- ultima revisione 29 maggio 2019 -

REDAZIONE PRIVACY

TRIBUNALE DI PRATO

- ◆ Esecuzione immobiliare promossa da: RESIDENZE ANZIANI S.R.L., con sede in Siena, Piazza Salimbeni nc 3 (avv. dr.ssa Francesca Colafigli)
- ◆ Registro delle Esecuzioni Immobiliari n. 71/2018
- ◆ Giudice: dr.ssa Stefania Bruno
- ◆ C.T.U.: arch. dr. Rodolfo Tognocchi
- ◆ Nomina del CTU e accettazione: 18 febbraio 2019
- ◆ Tramessa copia preliminare della Relazione conclusiva, gli eredi della debitrice non hanno rimesso osservazioni mentre il legale della parte procedente ha telefonicamente comunicato in data 14 maggio 2019 di non avere obiezioni o osservazioni di sorta sul contenuto della medesima

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. INCARICATO

Io sottoscritto, dr. arch. Rodolfo Tognocchi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Prato e all'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato al n. 67, con studio in Prato, Complesso Edilcoop Via G.Paolini n. 6/7, nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo in oggetto dal sig. Giudice Dr.ssa Stefania Bruno, in data 15 febbraio 2019 ho ricevuto dalla medesima il testo del quesito riprodotto in allegato alla presente relazione.

Dato inizio alle operazioni peritali, ho eseguito gli accertamenti ipo-catastali sul compendio materia del procedimento esecutivo necessari a riscontrare completezza ed esatto contenuto della documentazione ex art.567, 2° comma, C.P.C. depositata ed all'esatta individuazione di ubicazione e caratteri censuari dell'immobile (estratto di mappa, visura e planimetrie 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, prendendo visione presso l'Archivio Generale e l'Ufficio Tecnico del Comuni di Prato della documentazione reperita ed ottenendo copia della stessa in quanto necessario allo scopo dell'indagine.

Avendone preliminarmente concordato la data con il Custode Giudiziario nominato, **con lettera raccomandata 28 febbraio 2019 indirizzata agli eredi noti dell'esecutata e rimessa per conoscenza via PEC al legale della parte creditrice, nel confermare l'avvenuto inizio delle operazioni peritali ho stabilito l'accesso all'immobile materia del procedimento per il giorno di venerdì 15 marzo alle ore 9.30 e seguenti.** A evitare le difficoltà connesse con la consegna della corrispondenza raccomandata a.r., uguali comunicazioni sono state inviate per posta ordinaria.

L'accesso è stato eseguito nella data ed ora previste, risultanti al verbali redatto di concerto con il Custode.

Nel corso della visita, condotta in presenza del sig. [omissis], qualificatosi come coniuge della coerede sig.ra [omissis], ho raccolto la documentazione fotografica opportuna ed ho eseguito il rilievo sia metrico che tecnico-qualitativo dello stabile e 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 l'esistenza di difformità dell'unità immobiliare nei rispetti dei titoli abilitativi edilizi, mentre le risultanze estimative catastali sono risultate conformi all'attuale stato di fatto (con le precisazioni di cui più oltre) nelle geometrie, usi e qualificazioni reddituali.

La natura dell' immobile non ne richiede gestione condominiale.

Dalle dichiarazioni del sig. [omissis], riscontrate sui dati anagrafici e su quanto apparente in sede di sopralluogo, l' immobile risulta occupato dalla famiglia della sig.ra [omissis]. Di conseguenza ho ritenuto superfluo eseguire ulteriori accertamenti presso l' Agenzia delle Entrate – Registro circa la ricorrenza di contratti di locazione registrati.

Avendo acquisita piena cognizione degli ulteriori elementi di natura sia tecnica che giuridico-amministrativa che connotano lo stato di fatto e di diritto dell' immobile materia del procedimento esecutivo e condotto una specifica indagine di mercato volta alla stima di valore del cespite, ho proceduto infine alla redazione della presente relazione che, trasmessa in bozza al precedente ed all' esecutato senza che siano pervenute osservazioni, provvedo perciò a depositare..

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

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

È OGGETTO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO

un singolo cespite immobiliare di proprietà,

per la quota di 78/108 dei sigg.ri eredi di [omissis], nata a [omissis] (PI) il 13 agosto 1933 (C.F. [omissis]) e deceduta in Prato alle ore 16:20 del 12 gennaio 2019 al 19 ottobre 2017;

per la restante quota di 30/108 delle signore [omissis], nata a [omissis] il 6 dicembre 1957 (C.F. [omissis]) e ivi residente al civico 52/D del Viale della Repubblica; **[omissis],** nata a [omissis] il 19 settembre 1969 (C.F. [omissis]) e ivi residente al civico 78 della Via del Ferro, ciascuna per la metà della quota:

1. **Villetta** per civile abitazione in Prato, Via del Ferro nc 78, nessun interno, piani interrato, 1°, 2° e 3° fuori terra, di 9 vani abitabili oltre cantina, mansarda, disimpegni e ripostigli, 3 servizi, veranda, portico e resede di 655 mq di superficie catastale, distinto al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 82 dalla p.lla 171 graf. 1521, sub 500, cat. A/7, cl. 3, vani 15, Superficie catastale totale mq 371, mq 362 al netto di aree scoperte, R.C. Euro 2.207,85.

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

Non risultano atti di accettazione delle eredità da [omissis] e da [omissis].

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

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

IL FABBRICATO CHE COMPRENDE L' UNITÀ IMMOBILIARE PRIMA IDENTIFICATA è stato edificato in epoca remota certamente anteriore al 1 settembre 1967. La sua attuale configurazione

e consistenza deriva da interventi successivi al suo acquisto da parte dei signori [omissis] e [omissis] nel 1983 in forza di Autorizzazione Edilizia PG n. 17043 del 23.06.1983 (Pratica n. 484/1983) rilasciata dal Comune di Prato in data 23.12.1983 e successive:

1. Autorizzazione Edilizia per variante in corso opera PG n. 17763 del 28.05.1984 (Pratica n. 379/1984) rilasciata in data 15.03.1985;
2. Comunicazione ex art. 26 L. 47/1985 PG 37460 del 19.10.1985 per opere interne;
3. Concessione Edilizia PG n. 39397 del 31.10.1985 (Pratica n. 827/1985) rilasciata in data 31.07.1987;
4. Autorizzazione Edilizia per variante ex art. 15 L. 47/1985 PG 2316 del 15.01.1993 (Pratica n. 29/93) efficace dal 24.12.1994;
5. Concessione Edilizia in sanatoria PG n. 10933 del 28.02.1995 (Pratica n. 1551/1995) rilasciata in data 28.07.2004.

Risulta agli atti dell' AE PG 17053 del 23.06.1983 la presentazione di progetto delle coibentazione ex L. 373/1977 per il solaio di copertura. In riferimento a quanto al punto 2. che precede risulta il deposito presso l' Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 8 luglio 1985 del progetto strutturale della scala interna dal piano 1 f.t. al 3 f.t. dello stabile.

In sede di sopralluogo **ho accertato la difformità sostanziale nei rispetti dei titoli edilizi rilasciati della veranda sul fronte sud-ovest dell' abitazione al piano terra, essendo comunque conformi la distribuzione interna e la sagoma d'insieme del fabbricato.**

La difformità riscontrata, rappresentata alla competente tavola grafica della documentazione attinente il complesso, consiste nella parziale chiusura del porticato con infissi vetrati in alluminio.

Agli atti del Comune di Prato non risulta la certificazione di abitabilità. **Dovrà pertanto procedersi a segnalazione certificata di agibilità ex art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Il costo per l' ottenimento della certificazione, una volta provveduto al ripristino delle condizioni di salubrità e conformità edilizia¹, è **stimabile in € 4.000,-** ovviamente al netto dei costi amministrativi e tecnici del ripristino (valutati con il precedente in sede di stima del valore di mercato dell' immobile).

Il complesso ricade in area classificata dal Piano Strutturale del Comune come Area Urbana, Sistema territoriale 6 "La città in aggiunta"

L' ambito di riferimento è connotato da:

- "Pericolosità geomorfologica elevata (G.3)" - Area soggetta ad uso intensivo della falda tale da determinare fenomeni di subsidenza, nel quale potranno essere richieste verifiche delle effettive condizioni di stabilità dell'intervento e di sua neutralità sui processi geomorfologici già presenti nell'area;
- "Pericolosità sismica locale elevata (S.3)". Gli interventi potranno essere sottoposti a specifici approfondimenti di indagine geognostica in ragione della loro natura e comunque non dovranno determinare aggravamento dei processi geomorfologici presenti nell' area;

¹ Richiamo la necessità di demolire la veranda ed anticipo quella di ripristinare l'impianto di riscaldamento e produzione di ACS in conformità al disposto del Decreto Ministero della Sanità 5/7/1975 "Altezza minima e requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione", art. 4

- "Pericolosità idraulica bassa (I.1) - Aree morfologicamente rilevate". In esso non sono richieste particolari condizioni di fattibilità degli interventi edilizi ammessi;
- "Vulnerabilità delle acque sotterranee alta": ricade in zona di protezione di approvvigionamento idrico dell' acquedotto (D.Lgs n. 152/06)
- Vincolo Paesaggistico .

Il RU (Regolamento Urbanistico) vigente lo colloca in Zona Omogenea E; Sub-Sistema V7 "I capisaldi della pianura coltivata" - Unità minima d'intervento 21 5; con tipologia di intervento ammessa rc-a "risanamento conservativo – edifici di matrice rurale".

Il Piano Operativo approvato con DCC 14 marzo 2019, n. 17, non ancora pubblicato e co-vigente con il RU, lo classifica nei "Tessuti Urbani a prevalente funzione residenziale: TSL.2" e come "Edificio di valore storico-testimoniale E3", con tipologia di intervento ammessa fino a RIC "ristrutturazione edilizia conservativa"

In sostanza il regime di covigenza non consente interventi con impatto maggiore del risanamento conservativo, con vincolo al mantenimento della partitura di facciata sul fronte stradale e con eventuale frazionamento in più unità immobiliari purché le risultanti non abbiano superficie utile inferiore a 30 mq (art. 7.1.2.1 Regolamento Edilizio Comunale). **Non sono ammesse nuove costruzioni. Deve essere mantenuta la destinazione residenziale.**

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

La difformità sostanziale riscontrata non risulta sanabile con conservazione della conformazione materiale e geometrica dello stato di fatto, potendosi ripristinare la legittimità edilizia solo con il ripristino della situazione alla concessione edilizia PG n. 10933 del 28.02.1995 (Pratica n. 1551/1995) rilasciata in data 28.07.2004.

Considerate le condizioni dell' abitazione, le esigenze di adeguamento impiantistico e la natura dei manufatti da demolire, ritengo non abbia senso stimare il costo della rimessa in pristino separatamente da quello dei costi di risanamento dell' insieme. Questo argomento verrà quindi trattato in sede di stima del valore di mercato. **Trattandosi di rimessa in pristino non devono applicarsi sanzioni.**

Nell' insieme i costi per la regolarizzazione amministrativa, ai fini della vendibilità, del complesso saranno perciò quelli indicati nei capitoli di stima del valore.

3.0 - FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

L' espropriazione giudiziaria incide sulla sola quota di proprietà già attribuita alla fu [omissis]. Tuttavia questa è con tutta probabilità destinata a confluire per successione in quelle delle altre attuali comproprietarie pro-indiviso e d'altra parte la conformazione del complesso edilizio non è tale da configurarne un' agevole divisibilità in natura.

Ritengo perciò non evitabile la formazione di un unico lotto di vendita, identificato come segue:

LOTTO UNICO: Villetta di civile abitazione su tre piani fuori terra oltre interrato e resede in Comune di Prato (PO), Via del Ferro n.c. 78.

L' abitazione è composta: da cucina abitabile, ampio soggiorno, sei vani

d'abitazione con superficie utile compresa fra 12 ed i 22 mq, altri 3 di dimensioni inferiori allo standard minimo di 9 mq, 3 bagni, di cui uno al piano terra, disimpegni al piano terra e primo. Al piano interrato cantina di oltre 40 mq, direttamente accessibile dalla cucina; al secondo piano sottotetto soffitta di oltre 25 mq, accessibile dal piano primo. Sul retro ampio loggiato accessibile da soggiorno e cucina, parzialmente chiuso da veranda (non legittima).

L'abitazione è corredata da ampio terreno di pertinenza (a Catasto Terreni mq 655) distribuito lungo il fronte strada, sul fronte nord-ovest e sul fronte sud-ovest, munito di comodo accesso carrabile.

La finitura interna ed esterna dell'alloggio è di livello medio, quella interna in condizioni manutentive mediocri.

4.0 DESCRIZIONE DI DETTAGLIO DELL'UNITÀ

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

Nei rapporti con l'intorno la ridotta presenza di attività non residenziali, comunque a discreta distanza dall'immobile, e l'assenza di traffico di attraversamento determina una condizione di bassa rumorosità di tutti gli ambienti.

L'ABITAZIONE gode di esposizione su tre lati di cui due contrapposti, a sud-ovest, nord-ovest e nord-est, in ambiente a bassa densità edilizia privo di amenità di veduta. Il quarto lato con orientamento sud-est è in aderenza ad altro fabbricato residenziale.

La struttura dell'edificio nel quale si colloca l'abitazione è parzialmente realizzata, per la parte con altezza massima fino al piano 2° f.t., in calcestruzzo armato tamponato in laterizio. La porzione di fabbricato con altezza massima fino al piano 3° f.t., corrispondente alla porzione conservata del fabbricato rurale originario, è costruita con paramenti murari in pietra di spessore superiore ai 50 cm. I solai intermedi e quello di copertura del piano 2° f.t. sono realizzati in latero-cemento, scale in cls. armato. Il solaio di copertura del 3° piano f.t. (mansarda) è invece in legno e laterizio, in ottime condizioni. A sommaria ispezione non appaiono condizioni di ammaloramento strutturale.

L'immobile era dotata di impianto di riscaldamento, oggi non più operabile, e ACS con generatore a gas privo di accumulo, alimentato con bombole di GPL.

L'impiantistica idraulico-sanitaria è funzionante ma datata.

L'impianto elettrico, funzionante, è di concezione e realizzazione non recente.

Lo stato manutentivo complessivo dell'abitazione è definibile nell'insieme come "ordinario", ma con necessità di interventi significativi di ripristino in specie per le componenti impiantistiche e di finitura.

SUPERFICI DEL COMPLESSO OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Rinviando per il dettaglio alle planimetrie allegate, si riportano al seguito i dati metrici dell'unità immobiliare 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 240,90	mq 310,70	0	mq 310,70
Cantina	mq 41,80	mq 52,60	80%	mq 8,63
Mansarda	mq 25,90	mq 39,90	25%	mq 29,70
Veranda e loggia ²		mq 37,70	65%	mq 13,20
Totale costruita		mq 440,90		
Stalli di parcheggio		mq 50,00	70%	mq 15,00
Resede esterno		mq 605,00	90%	mq 60,50
Totale dell' unità		mq 1.095,90		mq 437,73

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 183,046 kWh/mq² annuo che la colloca nella classe energetica G.

CONFINI

Del complesso: via del Ferro, immobili al F. 82 particelle: 952, 172, 953, 1624 e 170 del NCT del Comune di Prato.

CATASTO

Catasto Fabbricati del Comune di Prato con i seguenti identificativi, categoria, classe, consistenza ed estimo: foglio di mappa 82, particella 171 graf. 1521, subalterno 500, cat A/7, cl. 3, vani 15, Superficie catastale totale mq 371, mq 362 al netto di aree scoperte, Rendita Euro 2.207,85

N.B.: lo stato attuale della loggia dell'abitazione differisce da quanto rappresentato a Catasto, per la presenza di veranda non legittimata da titoli edilizi, non sanabile e tuttavia fiscalmente imponibile.

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

² Stante la difformità non sanabile della veranda, ai fini estimativi si è ritenuto di dover assimilare la veranda a loggia, con applicazione del conseguente rapporto mercantile

CONDOMINIO

Per ovvi motivi (unità coincidente con fabbricato semi-indipendente da terra a cielo) non esiste né è richiesta gestione condominiale.

Non è stato possibile appurare l' **ammontare delle spese ordinarie di gestione e di manutenzione**.

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

Il complesso nel quale si situa l'abitazione non è incluso in ambiti soggetti a vincoli di inedificabilità assoluta ma è assoggettato 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 urbanistico, cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso riferibili a oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione destinati a non essere purgati dalla procedura esecutiva.

Non risultano ovviamente pendenze attinenti la gestione condominiale.

Non risulta che l'immobile sia gravato da vincoli locativi.

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

Si rinvia al contenuto della certificazione notarile già menzionata, salvo correzione di errori materiali negli estremi di trascrizione o iscrizione:

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 1395 R.P. 6/7/2016 contro [omissis] a favore di RESIDENZE ANZIANI S.R.L. per € 20.000,00 di cui € 12.718,45 in linea capitale. **Gravante per la quota di proprietà di 78/106 della sig.ra [omissis] oggi Eredi di [omissis];****
- **Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 2652 R. P. 10/04/2018 contro [omissis] a favore di RESIDENZE ANZIANI S.R.L.. **Gravante per la quota di proprietà della sig.ra [omissis] oggi Eredi di [omissis].****

Il contenuto della certificazione è confermato anche per il periodo successivo al 23 maggio 2018 e fino al 21 febbraio 2019.

In data 10 aprile 2019 è intervenuta nell'esecuzione Agenzia delle Entrate – Riscossione per un credito nei confronti di [omissis] di € 1.565,46 derivante da tributi, interessi e spese, di cui € 452,47 in sede privilegiata e € 1.112,99 in sede chirografaria.

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

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

Non sussistono ragioni di non commerciabilità derivanti da condizioni di vincolo di cui ai

disposti di legge succitati, come anticipato in discussione della regolarità urbanistica degli immobili.

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

L'immobile è legittimamente occupato dalla famiglia della sig.ra [omissis], comproprietaria. Non ne risultano di illegittimi.

6.0 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

6.1 - RIFERIMENTI METODOLOGICI

Il presente rapporto è stato redatto seguendo le linee guida dettate da ABI con il documento “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”, da IVSC con il documento “International Valuation Standards 2013” ed il “Codice delle valutazioni Immobiliari” Tecnoborsa (5° edizione).

6.1.1 - SCOPO DELLA STIMA

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

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

Assumo come **definizione di valore di mercato** quella indicata da Banca d'Italia con circolare n. 263/2006, sez. IV punto 1: “*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*”. Non significativamente diversa la definizione degli IVS 2013: “*Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation data between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion*” [Framework, capo 29]. Per brevità rinvio ai capi successivi da 30 a 34 per la precisazione del quadro concettuale della definizione, limitandomi a richiamare che il valore di mercato deve riflettere il suo “*highest and best use*” inteso come l' uso di un bene che massimizza il suo potenziale economico e che è concettualmente possibile, legalmente autorizzabile e finanziariamente fattibile.

Le definizioni sono richiamate da ABI nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”.

6.1.2 - PROCEDIMENTO DI STIMA

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

È appropriata al presente scopo di stima del valore di mercato la tecnica di **MARKET**

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

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

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

6.2 - DEFINIZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il contesto urbano

Il complesso è ubicato in un comparto di matrice rurale, come d'altra parte lo è lo stesso edificio oggetto di stima, nell'intorno del borgo di Cafaggio.

L'urbanizzazione del comparto è avvenuta a partire dagli anni '60 del secolo scorso con la costruzione di nuclei a destinazione manifatturiera distribuiti a macchia di leopardo lungo gli assi della originaria viabilità interpodereale, mentre comparti lottizzati a prevalente destinazione residenziale si distribuivano lungo gli stessi assi con sequenza temporale coerente con la direzione centro urbano-periferia.

Questo processo urbanizzativo si è sostanzialmente concluso con la fine del secolo scorso lasciando una trama di edificato compatto residenziale lungo la Via Roma, principale asse di comunicazione intercomunale nord-sud lungo il quale si concentrano i servizi pubblici e privati "di base", gli esercizi commerciali ed i servizi pubblici di trasporto urbano; ai margini una scacchiera di edificato misto residenziale-produttivo intervallato da ampi spazi aperti di rurale scarsamente strutturato.

Il complesso si colloca in questa posizione di margine, ad una distanza di circa 400 ml dalla Via Roma, lungo il fronte meridionale di una strada non interessata da traffico di attraversamento ed avendo alle spalle verso sud uno spazio aperto semi-rurale e, a circa 50 metri, l'autostrada A11.

Dal punto di vista socio-demografico l'ambito è connotato da una sostanziale stasi demografica, con progressivo invecchiamento della popolazione residente. La capacità di reddito delle famiglie residenti è prevalentemente modesta o media.

L'unità immobiliare materia della valutazione

Rinviando a quanto già esposto in sede di descrizione del compendio, si richiama il fatto che lo stabile è dotato di tutti i servizi di rete, una conformazione interna ed esterna dell'edificio ed una

qualità delle finiture di livello medio, condizioni di manutenzione che richiedono interventi significativi di rinnovo, una consistenza nettamente superiore allo standard medio di mercato per la zona (con conseguente riduzione del miglior prezzo conseguibile per unità di superficie).

HBU (*highest and best use*)

La relazione con il contesto, la conformazione dell'immobile, la dinamica socio-economica della zona e la vigente normativa edilizia ed urbanistica non consentono di ipotizzare significative trasformazioni materiali o modifiche all'attuale destinazione residenziale

Individuazione sintetica del segmento di mercato

Lo stabile considerato nel suo insieme è qualificabile come unità residenziale di dimensioni superiori all'ordinario, appartenente alla tipologia di abitazione indipendente con resede scoperto, con costi di gestione elevati, ubicata in zona periferica urbana poco servita, connotata da ridotta densità edilizia e da una modesta qualità dell'edificato. L'Agenzia delle Entrate lo colloca come detto nella zona censuaria periferica (Zona D4.5 OMI). In termini strutturali le condizioni di trattazione di questo tipo di immobili sono riconducibili allo schema della **concorrenza monopolistica**.

6.3 - CONDIZIONI DI MERCATO

I connotati medi e popolari della zona, la sua perifericità e ridotta amenità, l'esclusiva presenza di servizi pubblici e privati di base e l'assenza di competizione da parte di destinazioni terziarie superiori determinano prezzi di riferimento contenuti anche per gli immobili di maggiore qualità.

Si assiste ad una inversione di tendenza del ciclo edilizio, con una rilevabile vivacità di transazioni. La domanda tuttavia si concentra su immobili di consistenza e prezzo unitario contenuto, in condizioni di stabilità dei prezzi raggiunti a fine 2017, mentre i prezzi massimi soffrono ancora nell'annualità 2017-2018 accentuate tendenze deflazionistiche. Sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Territorio si calcola un decremento medio annuo dei prezzi del 3,59% nel biennio 2° semestre 2016 - 2° semestre 2018, superiore a quello calcolabile per i soli ultimi due semestri, -2,56%. Questo andamento è meno accentuato per le fasce di prezzo (e quindi qualità) più elevate, dove il decremento scende al 2,25% sul biennio, concentrato però in gran parte nell'ultimo anno (-4,55%). Questo trend non appare destinato a mutare nel breve periodo.

6.4 - VALUTAZIONE DEL LOTTO

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

Fatto 1,00 il coefficiente per le superfici in uso abitativo propriamente detto, i coefficienti di mercato per gli usi complementari convergono in 0,75 per soppalchi e mansarde abitabili, 0,60 per verande, 0,50 per autorimesse e 0,30 per stalli di parcheggio scoperti, in 0,30 per l'uso di taverna se in sede impropria (equivalente a quello per deposito o ripostiglio, se di dimensioni contenute), in 0,25 per l'uso di balcone non arredabile e 0,40 per terrazza d'attico, 0,35 per logge o porticati, 0,20 per soffitte o cantine ed infine in 0,10 per il giardino privato (da ridursi a 0,05 per le superfici eccedenti i 200 mq). Da ciò la determinazione delle superfici commerciali rappresentate nelle tabelle dimostrative del procedimento e dei risultati di valutazione, allegate alla presente sotto il titolo **"Stima di immobile posto in Via del Ferro, 78 - Prato"**.

Avremo come **superficie convenzionale commerciale:**

✓ **per il lotto** (Prato - Foglio 82, Particella 171 graf. 1521, subalterno 500): **mq 437,73**

La disponibilità di informazioni direttamente derivate da banche date istituzionali esplo- rate da motori di ricerca evoluti consentono oggi di superare la metodica d'indagine tradizio- nale, fondata in gran parte su notizie di seconda mano circa data, consistenza e prezzi degli immo- bili compravenduti, derivati dalla memoria degli operatori di mercato senza altro discrimine di affi- dabilità che il giudizio del perito.

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

La connessa reperibilità delle informazioni sia sulla datazione e natura degli interventi di co- struzione/trasformazione degli immobili, che sulla loro consistenza, conformazione e qualità im- piantistica e tecnica in ragione delle planimetrie catastali e degli APE allegate agli atti, da assumersi come coerenti con lo stato di fatto, consentono di qualificare con elevata affidabilità i prezzi degli immobili compravenduti. Grazie alla certa ubicazione degli immobili, altri elementi di natura quali- tativa sul contesto sono infine desumibili, e sono stati desunti, con l' uso dello strumento web Goo- gle Street View.

Nel caso in specie ho esaminato i seguenti:

A - Notaio Muschio 23/7/2017 Rep. 1470 Nota di Trascrizione 4643/2017;

B - Notaio Mattera 1/8/2018 Rep. 83701 Nota di Trascrizione 6354/2018;

C - Notaio Muscariello 28/12/2018 Rep. 25502 Nota di Trascrizione 10402/2018;

D - Notaio D'Agliana 5/04/2019 Rep. 4242 Nota di Trascrizione 2843/2019;

E - Notaio Muschio 23/6/2017 Rep. 1468 Nota di Trascrizione 4635/2017;

F - Notaio D'Agliana 29/04/2019 Rep. 4287 Nota di Trascrizione 3439/2019.

Le lettere da A alla C che denotano i contratti sono corrispondenti a quelle degli immo- bili indicati come "COMPARABILI" nel modello di stima secondo MCA allegato alla rela- zione.

Gli atti indicati con le lettere successive alla C si riferiscono a transazioni prese in esame per lo svolgimento dell' analisi ma scartate per motivi attinenti o la specialità del contesto della tratta- tiva, quale si desume dalla lettura dell' atto, o perché con caratteristiche dell' immobile trasferito meno convergenti delle precedenti con l' immobile "obiettivo" o a parità di altre condizioni in ra- gione della maggiore distanza temporale intercorsa della data di stipula.

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

6.4.1 - RISULTATI DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

SEGUONO LE SEGUENTI ESPRESSIONI DI VALORE, assolti i costi per conseguire la conformità

amministrativa e quindi consentire la vendibilità³:

- ✓ **PER IL LOTTO (Prato - Foglio 82, Particella 171 graf. 1521, subalterni 3 e 3) nelle condizioni materiali di fatto ma assunta la conformità edilizio-urbanistica ed al lordo degli extra-oneri di ripristino della componente impiantistica e delle finiture: EURO 503.000,-** con una divergenza assoluta della stima contenuta in un ottimo 3,03%. Le specifiche condizioni manutentive, non trattabili nel modello MCA adottato, fanno ritenere extra-costi di adeguamento alla classe di stato manutentivo "ordinario" adottata di circa € 23.000,- inclusivi sia della demolizione della veranda non sanabile che dei ripristini impiantistici e del costo della certificazione di agibilità. Ne segue un **VALORE DI MERCATO corretto in € (503.000 – 23.000) = € 480.000,00**; rapportato alla superficie c.c. di mq 437,73 risulta in un valore unitario di stima riferito alla superficie convenzionale commerciale pari a 1.096,57 €/mq.

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

Richiamato quanto anticipato al capo 2.0 paragrafo sotto il titolo "Sanabilità degli abusi" **la valutazione è assorbente degli oneri specifici di regolarizzazione urbanistica.**

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

Non risultando letteratura sull'argomento sulla quale fondare una più soddisfacente stima analitica, sono costretto ad adottare una valutazione discrezionale basata sulla forbice di percentuali di deprezzamento rilevabili nella pratica estimativa e ritenute congrue dai Giudici delle Esecuzioni (10÷20%). In realtà in pregresso ho potuto constatare nelle attuali contingenze e contesto deprezzamenti anche superiori al 30%, tanto da orientarmi a considerare una forbice più ampia, **dal 10 al 30%.**

Tenuto conto delle permanenti condizioni deflazionistiche dei prezzi per la classe di immobili cui appartiene quello materia di esecuzione (destinate ad incrementare il fattore di rischio connesso al peso dei costi degli eventuali interventi di ripristino nei rispetti del valore), **giudico applicabile**

³ Si deve ovviamente assumere che i gli immobili compravenduti con gli atti menzionati siano in tutto conformi ai titoli edilizi originali o di sanatoria ovvero che i costi necessari alla sanatoria siano già stati assolti dai venditori

nel caso in specie uno sconto del 25%, riferito al valore di mercato netto degli oneri di regolarizzazione edilizia. Avremo perciò:

- **per il Lotto** costituito dall' unità immobiliare al subalterno 500 della particella 171 graf. 1521, foglio di mappa 82 del Comune di Prato, da € 480.000*0,25 **uno sconto ulteriore € 120.000,-. Ciò per una vendibilità al prezzo di Euro 360.000,00=**.
Non risultando altri gravami di cui tener conto ad ulteriore deduzione dal valore di mercato, deduco la cifra precedente come quella da assumere per la vendibilità del lotto nell'ambito della procedura.

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

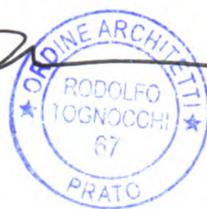
- A. Testo del quesito;
- B. Tabella di stima;
- C. Rilievo grafico e fotografico degli immobili interessati dall' esecuzione;
- D. Scheda di sintesi della perizia.

Depositerò altresì con la 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.

Prato, 29 maggio 2019

Il Consulente tecnico d'ufficio
Arch. Rodolfo Tognocchi



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 71/2018 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Allegati

- Prato 29 maggio 2019 -

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni



sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Prato, 13/02/2019

Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Stefania Bruno



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 71/2018 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Tabella di indagine e di stima

- Prato 29 maggio 2019 -

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)	VIA DEL FERRO, 78 PRATO		CATASTO	F	PART.	SUB			
				82	171	500			
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	€ 400.000,00	€ 398.000,00	€ 230.000,00						
Sconto stimato in sede di vendita 0,00%	€ -	€ -	€ -						
Prezzo applicato alla stima	€ 400.000,00	€ 398.000,00	€ 230.000,00						
Data di formazione del prezzo	20-06-2017	27-07-2018	21-12-2018	data della stima					
mesi antecedenti	22	9	4	10-05-2019					
Zona	D4.5 - Periferica	D4.5 - Periferica	E1 - Periferica	D4.5 - Periferica					
Tipologia	Villino	Villino	Villino	Villino					
Classe (1 Economica, 2 Media, 3 Alta)	2	2	2	2					
Livello di piano f.t.	1	1	1	1					
Ascensore (1 per immobili fino a due piani f.t. o con ascensore, 0 altrimenti)	1	1	1	1					
Servizi igienici	2	4	1	3					
anni interi di esercizio (stima)	27	24	30	30					
Impianto di climatizzazione (1 se presente, 0 se assente)	1	1	1	0					
anni interi di esercizio (stima)	27	10	30						
Impianto elettrico (1 se presente, 0 se assente)	1	1	1	1					
anni interi di esercizio (stima)	27	24	30	30					
Stato manutentivo (1 per scadente, 2 per ordinario, 3 per buono, 4 per ottimo)	3	3	2	2					
	Rapporto mercantile	Superficie		Superficie		Superficie		Superficie	
		Reale L.	Comm.le	Reale L.	Comm.le	Reale L.	Comm.le	Reale L.	Comm.le
Sup. principale	1,00	157,30	157,30	156,25	156,25	164,70	164,70	310,70	310,70
Soppalchi e mansarde abitabili	0,75	128,85	96,64	134,75	101,07		-	39,60	29,70
Verande	0,35		-		-		-	37,70	13,20
Autorimessa	0,50	31,80	15,90	31,20	15,60	15,30	7,65		-
Stallo di parcheggio	0,30		-		-		-	50,00	15,00
Balcone (*)	0,25	33,65	6,37	33,40	6,34	18,75	4,69		-
Terrazza attico (**)	0,40		-		-		-		-
Soffitta/cantina(***)	0,20	8,45	1,69	17,65	3,53	25,20	5,04	52,60	8,63
Resede ext. privato	0,10	204,85	20,49	198,10	19,81	161,60	16,16	605,00	60,50
Superficie Comm.le Vendibile Totale		298,39		302,60		198,24			437,73
Sup. comm.le €/mq	€	1.340,53	€	1.315,27	€	1.160,21			
Prezzo minimo (a)	€				€	1.160,21			
Prezzo massimo (b)	€	1.340,53							
Rapporto (a)/(b)		0,8655							
Prezzo medio (c)	€	1.272,00							
Prezzo marginale (a)*(c)/(b)	€	1.100,92	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 DEL FERRO, 78 PRATO		CATASTO	F	PART.	SUB
				82	171	500

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	-2,56%	per il segmento di mercato (elaborazione su dati OMI)		Saggio medio mensile di variazione dei prezzi	-0,21%
Immobile	A		B		C
Prezzo storico	€ 400.000,00	€ 398.000,00	€ 230.000,00		
Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese	-€ 840,00	-€ 836,00	-€ 483,00		
mesi antecedenti	22	9	4		
Variazione totale del prezzo alla data di stima	-€ 18.480,00	-€ 7.524,00	-€ 1.932,00		
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	€ -	€ -	€ -		
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	€ -		
Costo di costruzione di impianto elettrico (residenza)	€ 4.500,00	Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%	€ 225,00
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto elettrico	€ -	€ -	€ -		
Costo manutentivo da scadente a ottimo, per mq	€ 500,00	Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL			€ 320,00
Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq	€ 180,00	Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL			€ 60,00

CONCLUSIONI DELLA STIMA

Obiettivo ragguagliato a	A		B		C	
Valore non corretto	€	400.000,00	€	398.000,00	€	230.000,00
	Delta		Delta		Delta	
Variazione su data stima	22	-€ 18.480,00	9	-€ 7.524,00	4	-€ 1.932,00
Sup. principale	153,40	€ 168.880,51	154,45	€ 170.036,48	146,00	€ 160.733,74
Soppalchi e mansarde abitabili	- 66,94	-€ 73.695,32	- 71,37	-€ 78.572,37	29,70	€ 32.697,21
Verande	13,20	€ 14.532,09	13,20	€ 14.532,09	13,20	€ 14.532,09
Autorimessa	- 15,90	-€ 17.504,56	- 15,60	-€ 17.174,29	- 7,65	-€ 8.422,01
Stallo di parcheggio	15,00	€ 16.513,74	15,00	€ 16.513,74	15,00	€ 16.513,74
Balcone	- 6,37	-€ 7.012,83	- 6,34	-€ 6.979,81	- 4,69	-€ 5.163,30
Terrazza attico	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Soffitta/cantina	6,94	€ 7.640,36	5,10	€ 5.614,67	3,59	€ 3.952,29
Resede ext. privato	40,01	€ 44.047,65	40,69	€ 44.796,27	44,34	€ 48.814,62
Servizi igienici	1	€ -	-1	€ -	2	€ -
Climatizzazione	-1	€ -	-1	-€ 5.000,00	-1	€ -
Impianto elettrico	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato manutentivo		-€ 28.314,00		-€ 28.125,00		€ -
Ascensore	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Valore ragguagliato		€ 506.607,64		€ 506.117,78		€ 491.726,37
Divergenza % assoluta	3,03%					
Pesi ponderali		40,00%		40,00%		20,00%
Valore di stima (media ponderata) dell' Immobile Obiettivo					€	503.000,00

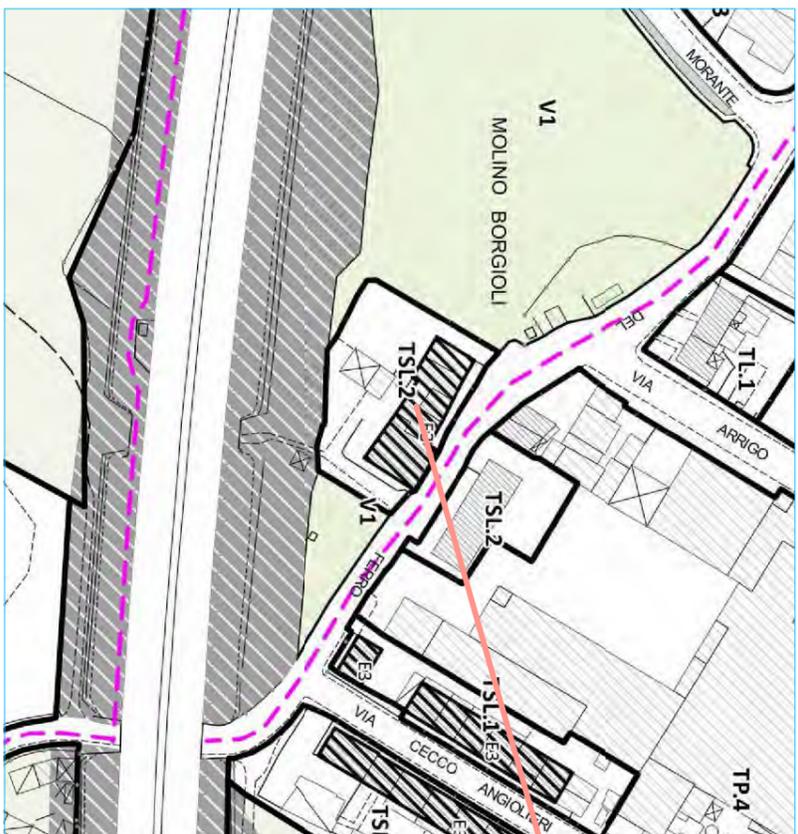
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 71/2018 R.G.E.I.

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

- Prato 29 maggio 2019 -



Estratto del Regolamento Urbanistico vigente: scala 1:2000



Estratto del Piano Operativo covigente: scala 1:2000

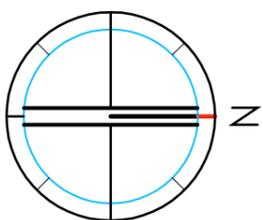


Foto aerea dell' intorno (da Google Earth)

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 71/2018 Tribunale di Prato
 ubicati in Via del Ferro nc 78 di Prato (F. 82 Part. 171 Sub 500 graffato 1521)

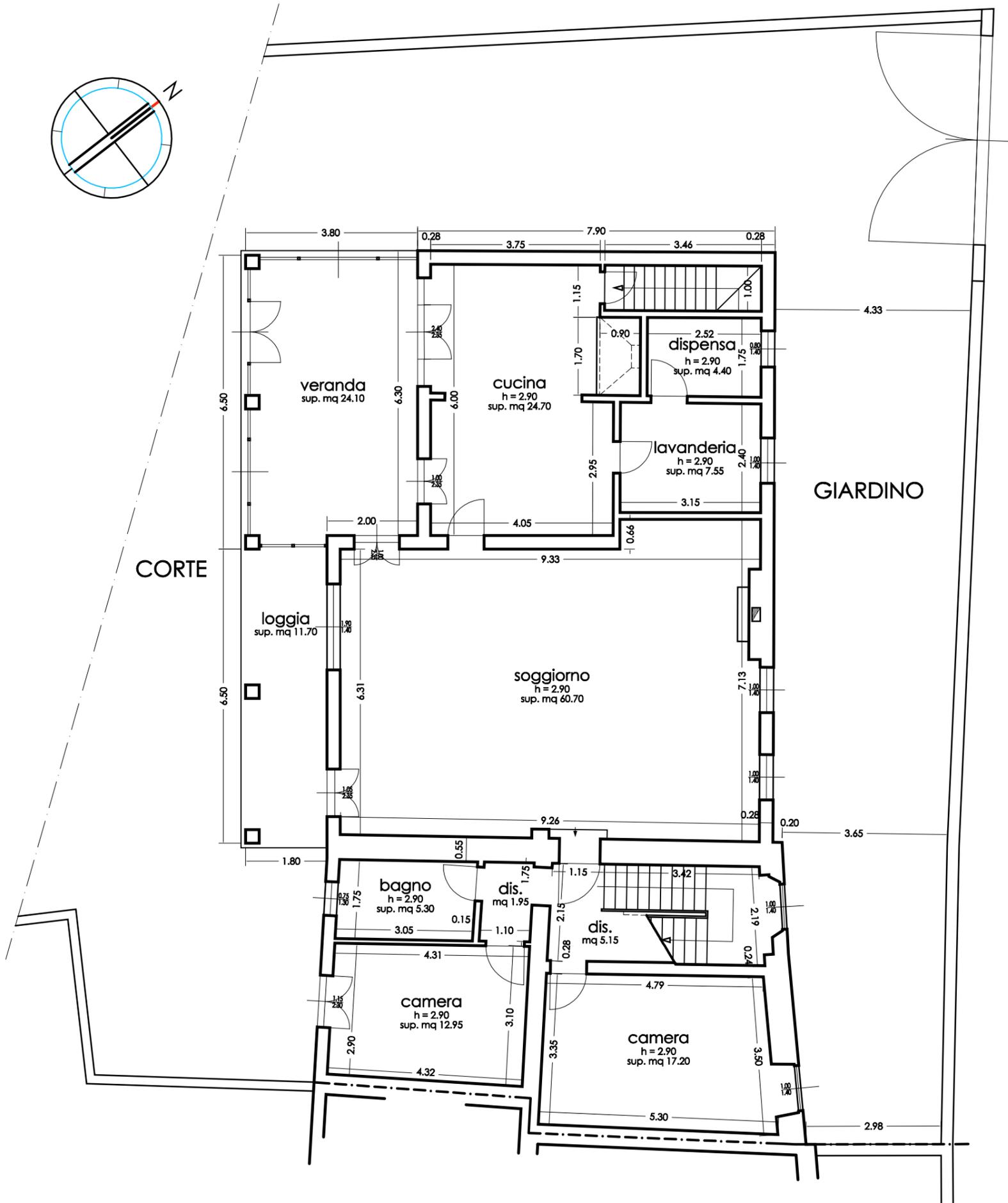
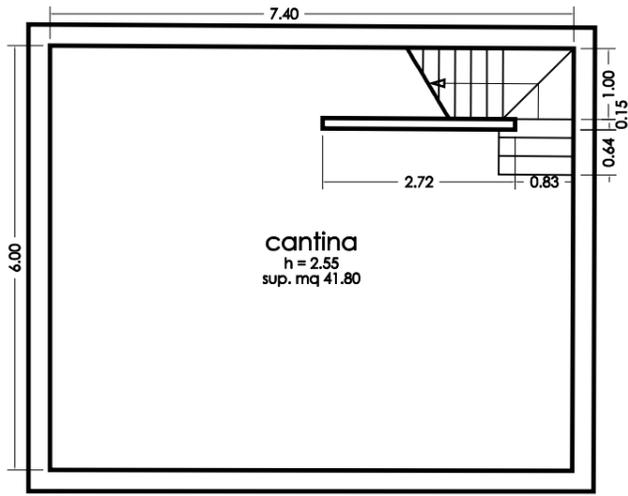
Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Ubicazione topografica e riferimenti urbanistici

tavola

1

agg. 24.04.19



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 71/2018 Tribunale di Prato
 ubicati in Via del Ferro nc 78 di Prato (F. 82 Part. 171 Sub 500 graffato 1521)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Part. 171 Sub 500: Piano 1° f.t. e 1° interrato (Scala 1: 100)

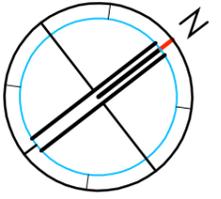
Pianta (rilievo)

tavola

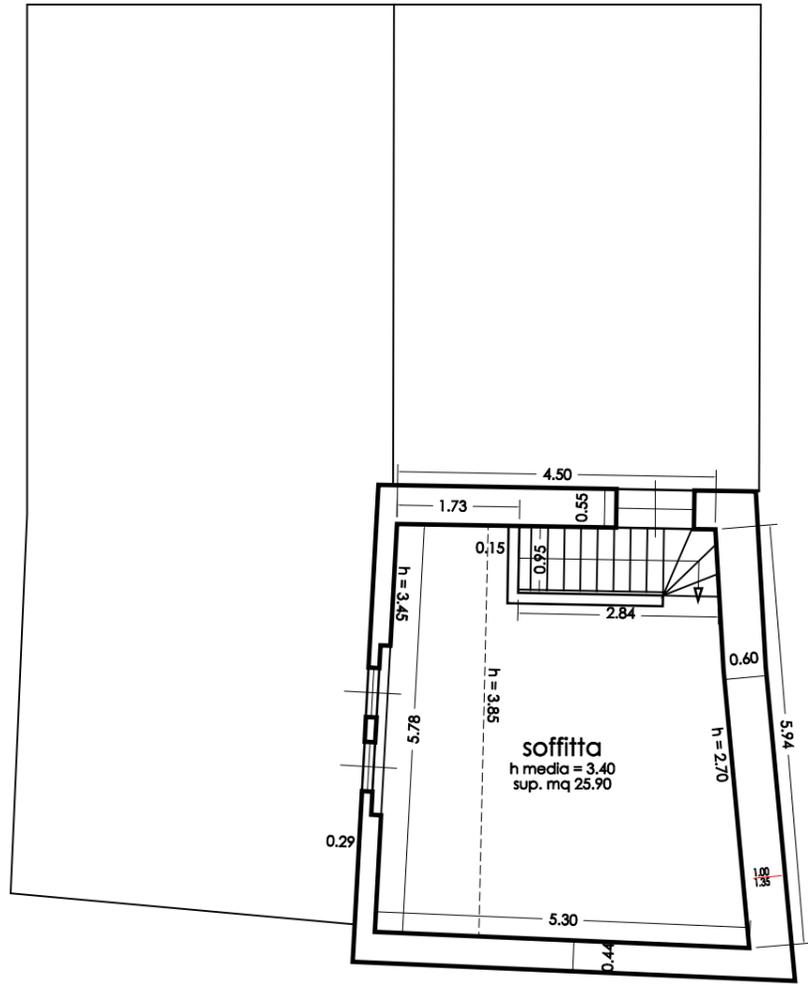
2

agg. 15.03.19

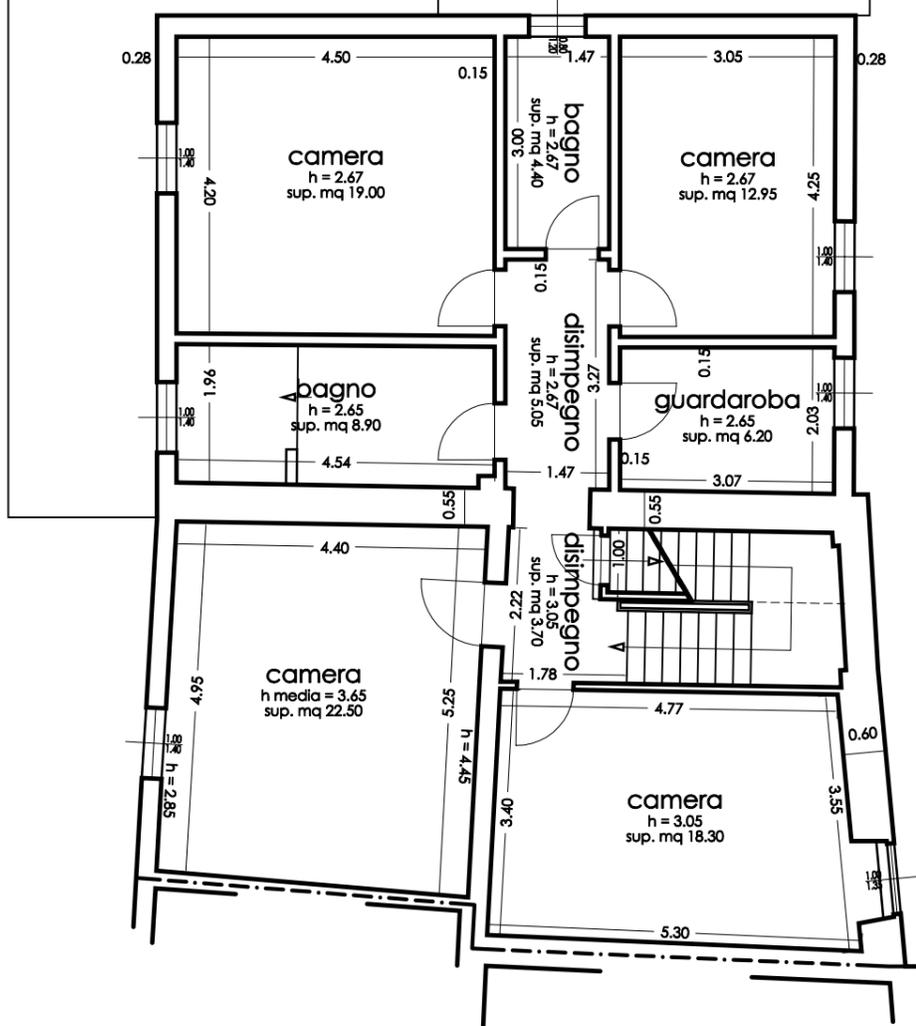
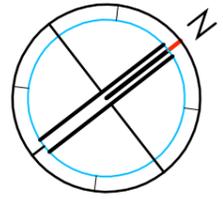
RESEDE



PIANO SECONDO - 3° f.t.



PIANO PRIMO - 2° f.t.



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 71/2018 Tribunale di Prato ubicati in Via del Ferro nc 78 di Prato (F. 82 Part. 171 Sub 500 graffato 1521)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

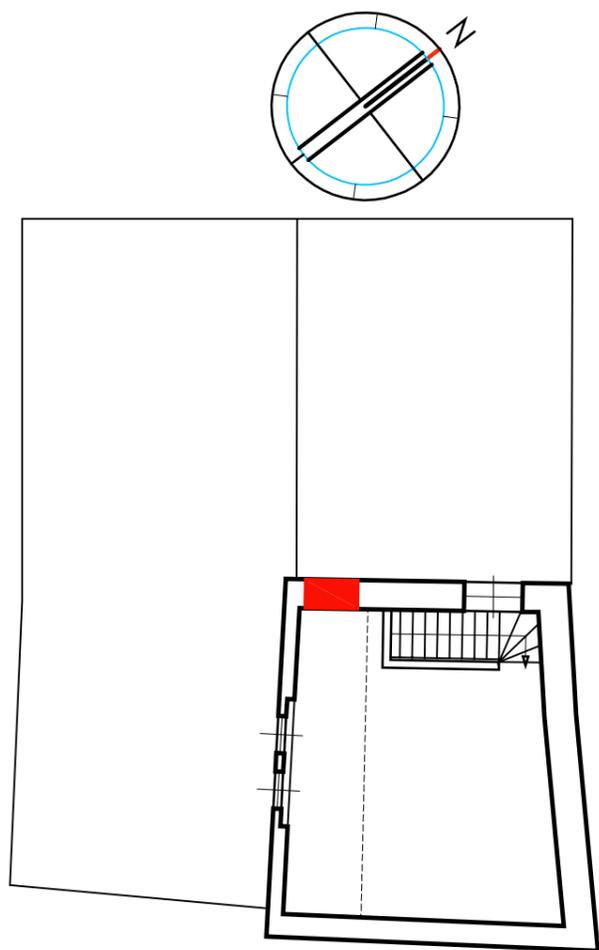
Part. 171 Sub 500: Piani 2° e 3° f.t. (Scala 1: 100) e part. 1521 (Scala 1: 500) Pianta (rilievo)

tavola

3

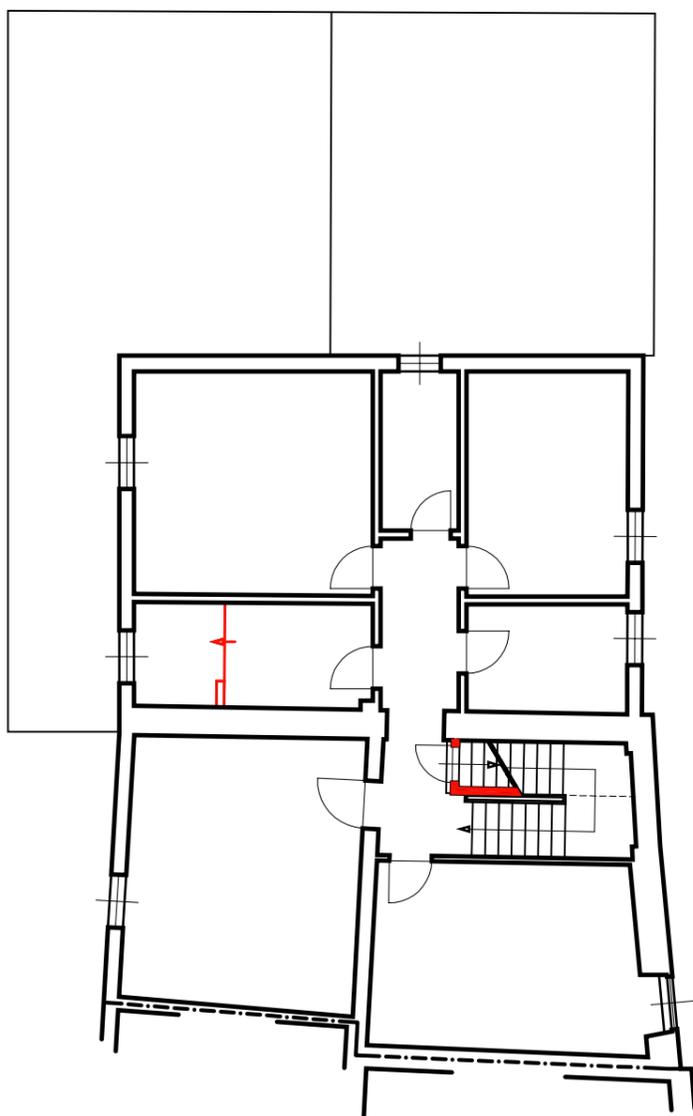
agg. 15.03.19

PIANO SECONDO - 3° f.t.

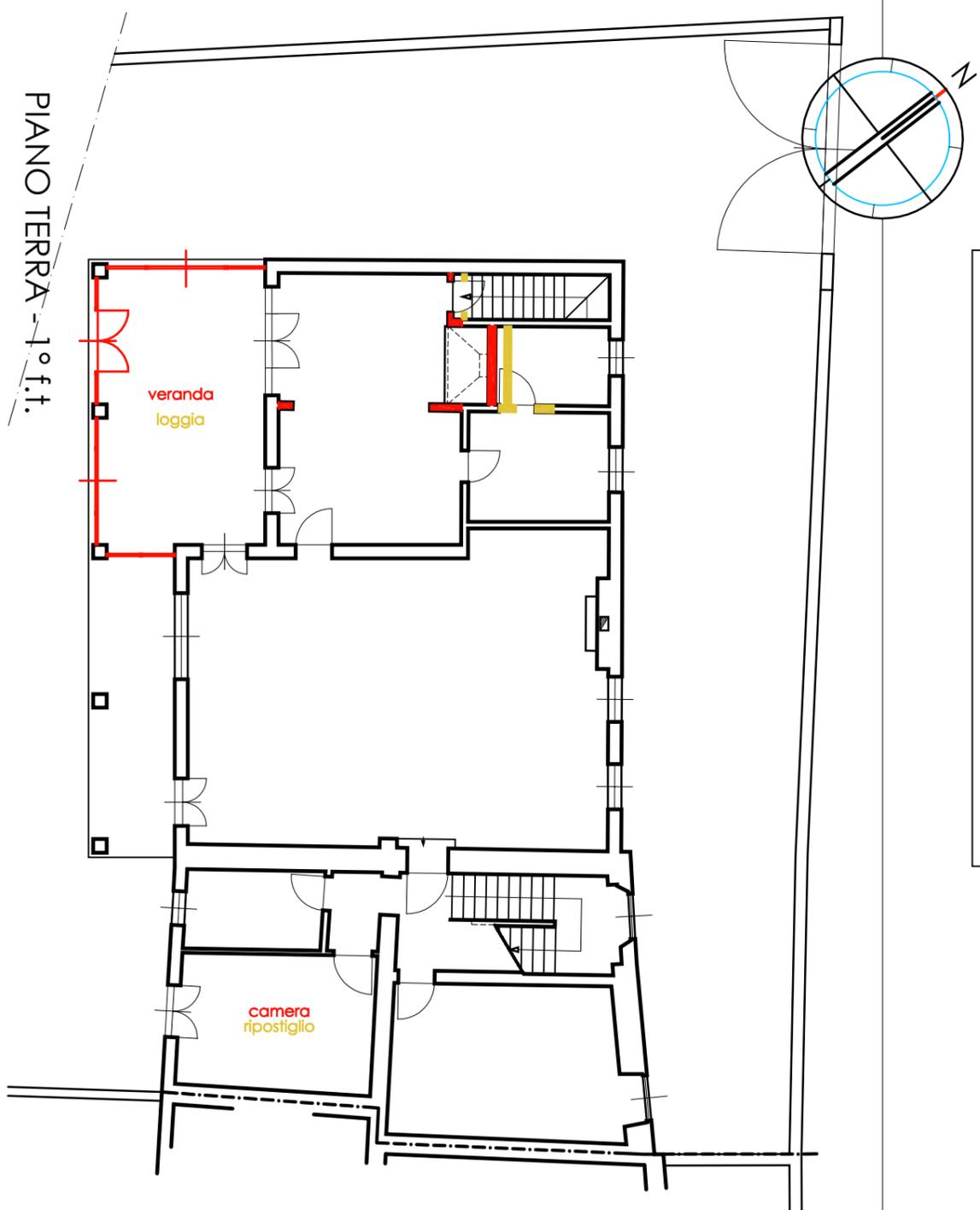


In rosso sono indicate
destinazioni e strutture oggi
esistenti e difformi dai titoli
autorizzativi; in giallo le
destinazioni e strutture oggi
non realizzate, in contrasto
con le previsioni del
progetto autorizzato

PIANO PRIMO - 2° f.t.



PIANO TERRA - 1° f.t.



Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 71/2018 Tribunale di Prato
ubicati in Via del Ferro nc 78 di Prato (F. 82 Part. 171 Sub 500 graffato 1521)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

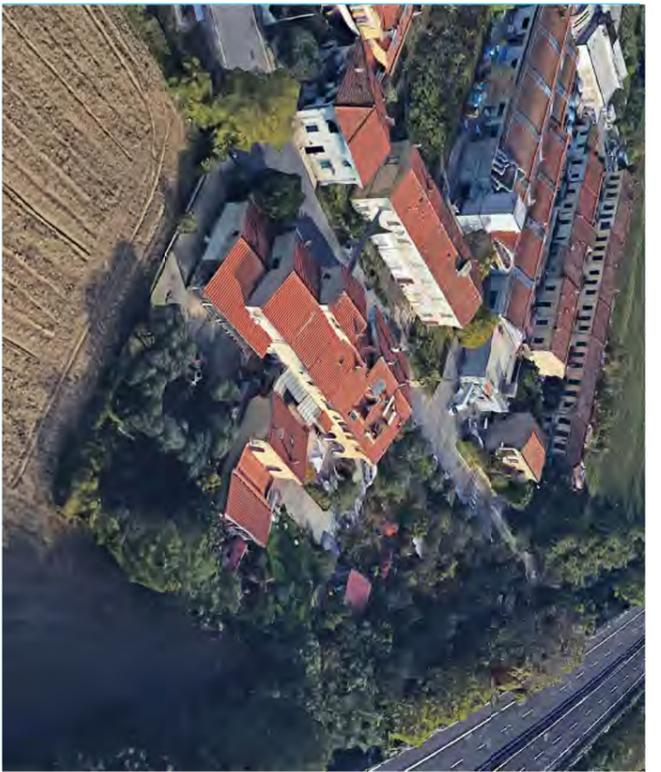
Part. 171 Sub 500: Piani 1°, 2° e 3° f.t. (Scala 1: 135)

tavola

4

Pianta (Difformità dai titoli)

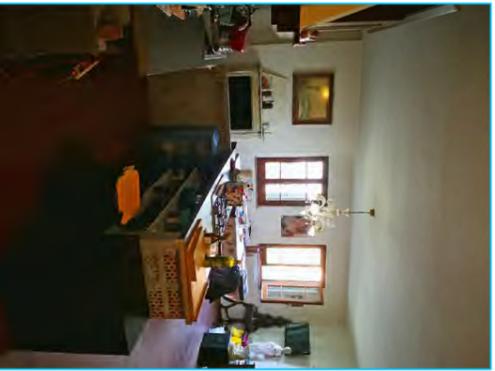
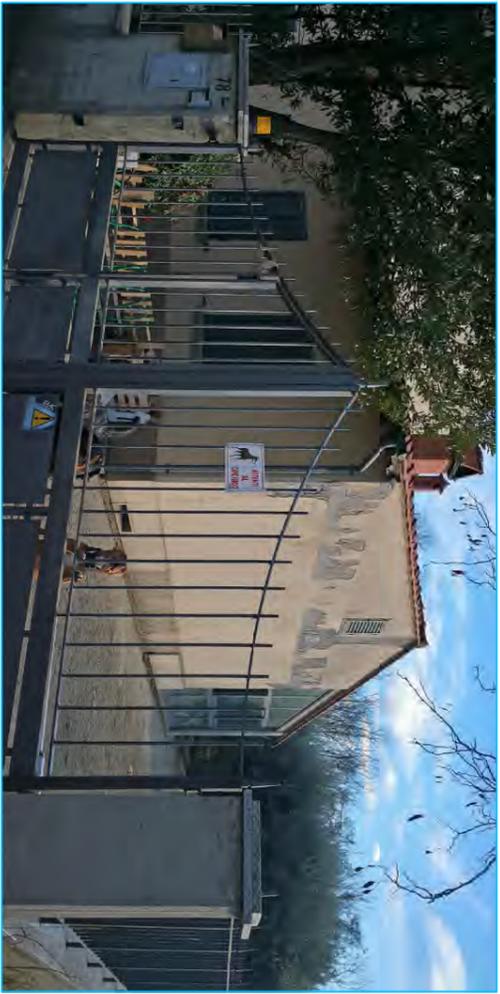
agg. 15.03.19



Vista a volo d'uccello - Google Earth



Vista da via del Ferro



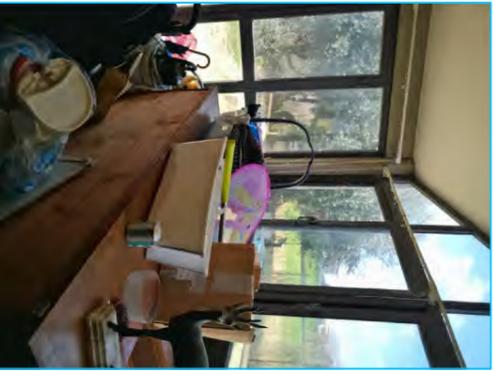
Piano terra - soggiorno



Piano terra - cucina



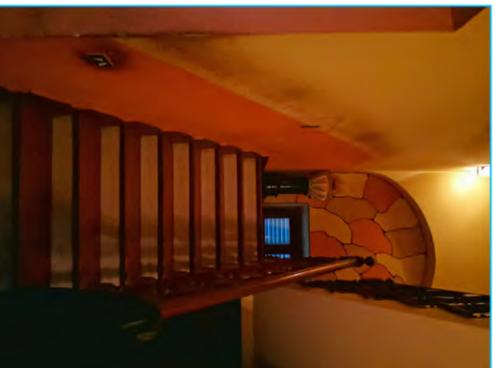
P.I. - lavanderia



Piano terra - veranda



Piano terra - bagno



P.I. - vano scale

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 71/2018 Tribunale di Prato
 ubicati in Via del Ferro nc 78 di Prato (F. 82 Part. 171 Sub 500 graffato 1521)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

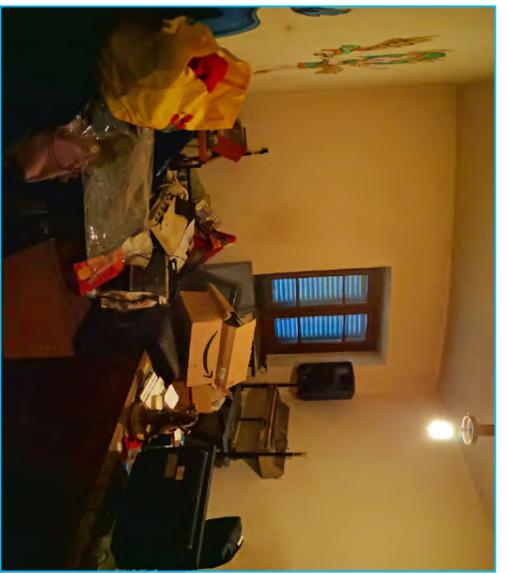
Prato: F. 82 Part. 171 Sub 500 graf. 1521

Documentazione fotografica

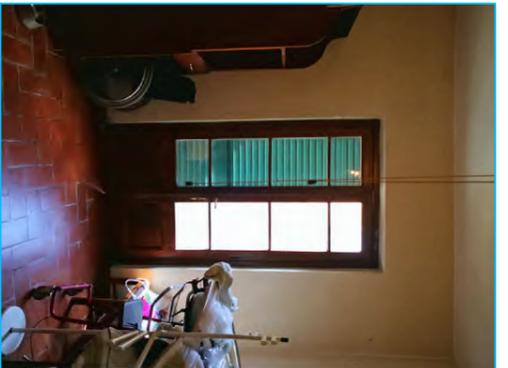
tavola

5

agg. 15.03.19



Piano terra - camera fronte strada



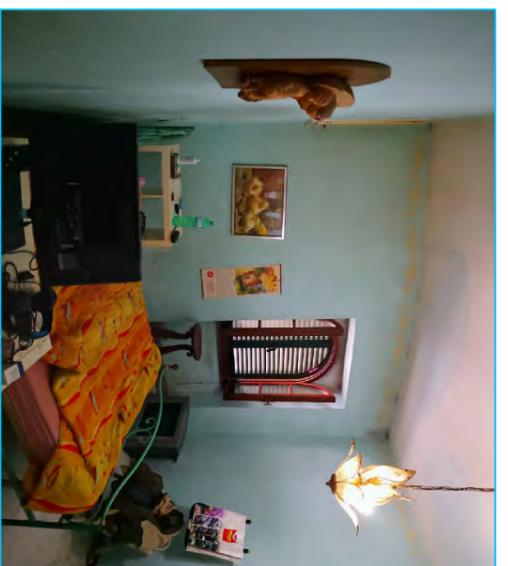
Piano terra - camera retro P.I. - vano scale



Piano 1° - camera principale



Piano 1° - camera adiacente



P. 1° - disimpegno



Piano 1° - bagno 1



Piano 1° - bagno 2



Piano 1° - camera 3



Piano 1° - guardaroba



Piano 2° - scale



Piano 2° - mansarda



Cantina

Rilievo dello stato di fatto degli immobili materia dell' esecuzione RGEI 71/2018 Tribunale di Prato
ubicati in Via del Ferro nc 78 di Prato (F. 82 Part. 171 Sub 500 graffato 1521)

Consulente e rilevatore: arch. Rodolfo Tognocchi

Prato: F. 82 Part. 171 Sub 500 graf. 1521

Documentazione fotografica

tavola

6

agg. 15.03.19