

Dott. Arch. Stefano Mordini

Via G. Valentini 7 – 59100 Prato (Po)

Telefono – fax 057425658

e-mail: info@stefanomordini.it

pec stefano.mordini@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI PRATO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N 122/2023 R.G.
G.E. DOTT. ENRICO CAPANNA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

DEBITORI ESECUTATI

- C.F. _____

SOGGETTI FIDEIUSSORI

- CF _____;

- CF _____



CREDITORE PROCEDENTE
CF LIBERTY SERVICING SPA

con sede in Roma

P.IVA 15430061000

quale procuratrice di

BANCO BPM SPA

con sede in Milano

C.F./PIVA: 09722490969



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PREMESSA

Il sottoscritto dott. Arch. Stefano Mordini, con studio in via G. Valentini 7, Prato (PO) veniva nominato con provvedimento del 30/11/2023, il **Giudice dell'Esecuzione n° R.G.E. 122/2023, Dott. Enrico Capanna**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare RG 122/2023, promossa dal **BANCO BPM SPA**, con sede in Milano, C.F.: **09722490969**, a seguito di trascrizione registro generale n. 14392, registro particolare n. 10362 del 27/12/2023, **per verbale di pignoramento immobiliare**, emesso dal **Tribunale di Prato** – ufficiale giudiziario, rep. 2916 del 01/12/2023, con il quale veniva ingiunto alla sig.ra _____, Codice fiscale _____, il pagamento della somma di € 96.523,02 oltre a interessi maturati e spese del procedimento.

Il preceitto veniva promosso in solido contro i sig.ri:

- _____, CF _____ ;
- _____, CF _____ ;
- _____, CF _____ .

La trascrizione veniva eseguita con il pignoramento del seguente bene:

Appartamento posto in Prato, Via _____, censito al catasto fabbricati di detto Comune a foglio di mappa _____, cat A5, consistenza vani 4,5.

La nomina veniva accettata dal CTU mediante sottoscrizione con firma digitale della dichiarazione di accettazione dell'incarico conferito, che veniva depositata in PCT il 04/03/2024.

QUESITO DELLA PERIZIA

Il giudice dott. Enrico Capanna conferiva mandato al CTU nominato con il seguente incarico, ex art. 568 c.p.c e e 173 bis c.p.c. a:

- 1) **verificare, prima di ogni altra attività, la completezza** della documentazione di cui all'art. 567, 2º 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;
- 2) ove non presenti in atti, **acquisire** certificato di stato civile dell'esecutato e, in caso di esistenza dirapporto di coniugio, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con relative annotazioni verificando il regime patrimoniale prescelto; laddove l'esecutato sia una società, acquisire certificato della Camera di Commercio; **verificare** la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato (acquisendo l'atto di provenienza, ove non presente agli atti) e la continuità delle trascrizioni, dando atto dei relativi passaggi, fino all'atto di provenienza ultraventennale (provvedendo ad acquisirlo);
- 3) **acquisire** visure ipotecarie aggiornate e **predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondi patrimoniali, vincoli di destinazione, ecc.), indicando il tipo di formalità, la data di iscrizione/trascrizione, il numero di registro generale e di registro particolare, il creditore/soggetto

beneficiario. In caso di domande giudiziali trascritte, mediante accesso alla cancelleria, ove necessario con l'ausilio del custode, acquisire copia dell'atto introduttivo ed informazioni sullo stato della procedura. In caso di sequestri penali trascritti, con l'ausilio del custode, acquisire informazioni e documentazione presso gli uffici competenti;

- 4) **acquisire** visure catastali aggiornate, attestando gli attuali dati identificativi dell'immobile; acquisire, ove non depositate, 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;
- 5) **identificare** i diritti e i beni pignorati; **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;
- 6) **previo necessario accesso**, avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) ed anche, laddove occorra, della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), **descrivere** l'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.), presenza evidente di amianto o di rifiuti speciali. In particolare, se presso l'immobile viene esercitata attività d'impresa, descrivere l'attività svolta, la presenza o meno di macchinari, impianti e merci (che potrebbero essere oggetto di ordine di liberazione in caso di aggiudicazione del bene) e, ove presente, acquisire copia della documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali;
- 7) **ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita**, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), 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 o aggiornamento della mappa catastale). Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE, motivando sulla ritenuta necessità o meno (per la fruttuosità della vendita) di procedere agli aggiornamenti/accatastamenti;
- 8) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 9) **indicare** la commerciabilità urbanistico-edilizia e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché 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;

- 10) **provvedere a verificare** l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;
- 11) **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, allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 12) se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, **icare** i comproprietari e i relativi diritti e dire se esso sia **comodamente 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. 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;
- 13) **accertare** se l'immobile è **libero o occupato**:
 - se l'immobile è occupato da terzi, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; verificare se risultino 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 (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provvedere altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c.;
 - se l'immobile è occupato dal debitore (e dal suo nucleo familiare), acquisire certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;
 - se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- 14) 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 (atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso, quali ad es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.; domande giudiziali, indicando se la causa è ancora in corso) e quelli che saranno invece cancellati (iscrizioni, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, quali i sequestri conservativi) o regolarizzati dalla procedura (difformità urbanistico- catastali, provvedendo in questo caso anche all'indicazione del costo di regolarizzazione e alla precisazione che tale costo è stato detratto dal prezzo di vendita);
- 15) 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) ed informare 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 (indicandone l'importo), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato);
- 16) rilevare l'esistenza di **diritti demaniali** (di superficie o servitù pubbliche) o **usì civici** evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 17) **determinare il valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti a cui si è fatto riferimento, anche tenendo conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima. In particolare, nella determinazione del valore, 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. Considerare come opponibili alla procedura esecutiva soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio).

RELAZIONE PERITALE

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva e/o richiedeva copia della documentazione, personalmente, presso i seguenti uffici:

- **Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Prato – servizi catastali**, per effettuare consultazioni attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare le planimetrie catastali attuali e storiche; estratti di mappa e certificati catastali;
- **Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Prato – servizio di pubblicità immobiliare** per l'ispezione ipotecaria;
- **Comune di Prato** per l'accesso agli atti al fine di richiedere e ritirare copie delle pratiche edilizie e ACE

presentate e/o rilasciate e verificare la posizione urbanistica e per le certificazioni anagrafiche dei soggetti eseguiti e eventuali residenti nell'immobile;

- **Ufficio della Regione Toscana - Genio Civile** per l'accesso agli atti al fine di richiedere e ritirare copie delle pratiche strutturali presentate;

- **Agenzia delle Entrate di Prato** per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;

Il sottoscritto si metteva in contatto con l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - IS.VEG. S.R.L. di Prato, quale custode nominato, per fissare il sopralluogo presso i beni oggetto della esecuzione immobiliare, veniva concordato i sopralluogo il giorno 05/03/2024 e inviata raccomandata alle parti esecutate e PEC e allo studio legale di parte creditrice (doc. 1 e 2).

La parte debitrice non ritirava le raccomandate e venivano restituite al sottoscritto per compiuta giacenza, veniva tentato il sopralluogo senza il buon esito perché al citofono non rispondeva nessuno.

Veniva allora concordata con IS.VEG srl la data per il secondo accesso prevista per il giorno 07/03/2024, sopralluogo correttamente eseguito nelle modalità previste.

Dopo aver verificato la completezza della documentazione (art. 567 – 2° comma c.p.c.), acquisito il resto della documentazione necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, il sottoscritto espone la seguente perizia.

Eseguiti i sopralluoghi, e gli accertamenti necessari, studiati gli atti di causa; i frazionamenti urbanistici e catastali, oltre che il pignoramento immobiliare che ha scaturito la seguente procedura con la presente di seguito si risponderà ai quesiti richiesti.

QUESITO N. 1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Parte creditrice depositava in data 22/01/2024, certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del notaio Giulia Barbagallo, con studio in Palermo del 10/01/2024, con decorrenza dal ventennio antecedente alla data del pignoramento.

In data 21/02/2024 veniva depositata certificazione notarile sostitutiva integrativa datata 16/02/2024.

La parte creditrice ha formalizzato l'atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili con trascrizione del 27/12/2023 registrata al n. 10362 RP e 14392 RG.

In seguito alla verifica della completezza della documentazione si rileva che il notaio ha riportato correttamente le provenienze e i vari passaggi catastali al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare fino alla denuncia di successione trascritta il 02/10/2000.

Non si riporta l'atto del 28/11/2003, Notaio Lenzi Raffaele, con studio in Montecatini Terme, repertorio n. 39492, trascritto il 13/12/2003 al registro generale n. 16463, registro particolare n. 9078, per la costituzione diritti reali con contestuale rinuncia alla servitù degli spazi esterni (doc. 5).

Tuttavia la formalità non risulta essere irrilevante ai fini della continuità storica ipo-catastale relativa alla proprietà dei beni e oltre al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento.

QUESITO N. 2

L'atto di precezzo della presente procedura risulta essere in carico ai seguenti soggetti:

- _____, CF - _____, **titolare della piena proprietà dell'immobile e intestataria del mutuo ipotecario oggetto della presente esecuzione immobiliare.**
- _____, CF _____, **quale parte fideiubente** del mutuo ipotecario oggetto della presente esecuzione immobiliare;
- _____, CF _____, **quale parte fideiubente** del mutuo ipotecario oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il pignoramento immobiliare chiaramente è stato formalizzato con trascrizione del 27/12/2023 alla sig.ra _____.

Da ricerche anagrafiche la sig.ra _____ risulta essere:

- residente nell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare fin dal 1969 e il suo nucleo familiare è composto da _____ e _____, C.F. _____, nato il 06/06/2002 in Prato (doc. 12 e 13);
- coniugata in regime di comunione legale con il sig. _____, CF _____, quale parte fideiubente del mutuo ipotecario oggetto della presente esecuzione immobiliare (doc. 14)

Il sig. _____ risulta essere residente in Pontedera via Tosco Romagnola 570.

La sig.ra _____ risulta essere deceduta in data 19 dicembre 2020 in Prato.

La proprietà dell'immobile deriva dall'atto notarile del 27/10/2004, notaio LA GAMBA GIUSEPPE ANTONIO, con sede in Prato, repertorio n. 92859, per donazione e divisione dei beni, trascritto il 08/11/2004, registro particolare 8141, registro generale 14623 (doc. 8) il tutto come meglio descritto nella successiva risposta al quesito n. 3.

QUESITO N. 3

In merito alla certificazione ipotecaria ultraventennale dalle ricerche svolte dal sottoscritto per i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare abbiamo i seguenti passaggi:

1. **Atto notarile** del 17/12/1969, per l'**acquisto** da parte dei sig.ri _____ e _____, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, dell'immobile posto in Prato via _____ 14, rappresentato al catasto fabbricati al _____. Trascritto il 16/01/1970 al registro generale n. 430, registro particolare n. 316 (doc. 3).

Detto atto risulta essere fuori dal ventennio, ma viene riportato per completezza ai fini della dimostrazione del passaggio della piena proprietà del bene alla sig.ra _____.

2. **Denuncia di Successione** per atto per causa di morte del sig. _____, CF _____, presentata presso l'ufficio del registro di Prato, Repertorio 59/614 del 23/11/1998, trascrizione del 02/10/2000 - Registro Particolare 5417 Registro Generale 10120.

Con detto atto, si passava la proprietà dell'abitazione posta in Prato, via _____, censita al _____, ai seguenti soggetti:

- _____, codice fiscale _____, per il diritto di proprietà della quota di 1/6;
- _____, codice fiscale _____, per il diritto di proprietà della quota di 2/18;
- _____, codice fiscale _____, per il diritto di proprietà della quota di 2/18;
- _____, codice fiscale _____, per il diritto di proprietà della quota di 2/18

Anche in questo caso l'atto risulta essere fuori dal ventennio, ma viene riportato per completezza ai fini della dimostrazione del passaggio della piena proprietà del bene alla sig.ra _____ (doc. 4).

3. **Atto di costituzione** di diritti reali a titolo oneroso, del 28/11/2003, Notaio Lenzi Raffaele, con studio in Montecatini Terme, repertorio n. 39492, trascritto il 13/12/2003 al registro generale n. 16463, registro particolare n. 9078.

L'atto veniva sottoscritto per rinuncia e costituzione di servitù negli spazi esterni pertinenziali, come meglio descritti nell'atto (doc. 5 e 5_A).

4. **Atto notarile** del 27/10/2004, notaio LA GAMBA GIUSEPPE ANTONIO, con sede in Prato, repertorio n. 92859, per **accettazione dell'eredità** sopra descritta da parte degli eredi, trascritto il 18/01/2004, registro particolare 356, registro generale 521 (doc. 6).

5. **Atto notarile** del 27/10/2004, notaio LA GAMBA GIUSEPPE ANTONIO, con sede in Prato, repertorio n. 92859, per **donazione e divisione dei beni**, trascritto il 08/11/2004, registro particolare 8141, registro generale 14623 (doc. 7 e 8).

Le quote di provenienza prima della donazione erano le seguenti: _____ proprietaria per 12/18, e quota di 2/18 (due diciottesimi) a ciascuno per i sig.ri _____, _____ e _____.

Nell'atto la sig.ra _____, codice fiscale _____, cede la quota delle proprietà indivise di famiglia ai propri figli: _____, _____ e _____.

Contestualmente i figli sottoscrivono la divisione delle proprietà ed in particolare la sig.ra _____ acquisiva la piena proprietà dell'immobile posto in Prato via _____, censito al _____.

6. **Atto notarile del 27/10/2004**, notaio LA GAMBA GIUSEPPE ANTONIO, con sede in Prato, repertorio n. 92859, per **donazione accettata**, trascritto il 08/11/2004, registro particolare 8140, registro generale 14623. _____, codice fiscale _____, per il diritto di proprietà della quota di 2/18 (doc. 9).

7. **Atto notarile del 21/12/2006**, Notaio Carresi Gabriele, con studio in Borgo San Lorenzo (FI), repertorio n. 279711/23039, per **ipoteca volontaria a seguito di concessione a garanzia di mutuo** (doc. 10).

Trascritto il 30/12/2006 al registro generale n. 20884, registro particolare n. 5669.

Ipoteca gravata sull'immobile di via _____ 36, bene contraddistinto al _____, per un capitale € 150.000,00, tasso interesse annuo 5.153%, somma totale € 300.000,00.

Concessa a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A., con sede in Lucca (LU) e contro _____, Codice fiscale _____.

8. **Atto esecutivo per verbale di pignoramento immobiliare 01/12/2023**, Tribunale di Prato repertorio n.

2916, trascritto il 27/12/2023 al registro generale n. 14392, registro particolare n. 10362 (doc. 11) relativo

all'immobile di via _____ 36, bene contraddistinto al _____.

A favore di **BANCO BPM SPA**, con sede in Milano (MI), codice fiscale 09722490969 e contro

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA _____, Codice fiscale _____.

Non risultano altre iscrizioni pregiudizievoli accese sui beni alla data attuale.

QUESITO N. 4

In merito alla certificazione catastale ultraventennale dalle ricerche svolte dal sottoscritto per i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare abbiamo i seguenti passaggi:

L'immobile risulta censito al _____, categoria A/5, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 104 mq, escluso le aree scoperte 104 mq, via _____ 14, l'indirizzo risulta essere errato e l'errore deriva sicuramente da un passaggio catastale inesatto.

Tuttavia l'immobile risulta inequivocabilmente determinato da planimetria, particella e certificato catastale.

Il bene risulta essere intestato alla sig.ra _____, nata a _____), il _____ codice fiscale _____, bene personale per la piena proprietà e censito a seguito delle seguenti variazioni:

- Variazione per aggiornamento planimetrico del 19/10/2016, pratica n. PO0045533 in atti dal 19/10/2016 (n. 11408.1/2016)
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Accastastamento del 25/08/1951.

L'intestazione del bene risulta essere stata la seguente:

- Dal 27/10/2024 ad oggi - _____ CF _____;
in precedenza:

_____, CF _____, per la proprietà di 4/18; _____, CF _____, per la proprietà di 4/18; _____, CF _____, per la proprietà di 333/1000, per atto del 27/10/2004 di donazione accettata.

Le quote di proprietà erano inesatte probabilmente per errori nella presentazione o trattazione della voltura.

- Al 28/05/1998 in seguito al decesso del sig. _____ i beni venivano intestati ai sig.r. _____, CF _____; _____, CF _____; _____, CF _____, per la proprietà di 2/18 a ciascuno e _____, CF _____, per la proprietà di 12/18

Dall'impianto meccanografico i beni erano intestati ai sig. _____ e _____ per la proprietà di ½ in regime di comunione dei beni

Il tutto come da certificato storico, planimetria estratto di mappa catastale dall'impianto meccanografico ad oggi (doc. 14, 15, 16).

In seguito alle rilievo svolto dal sottoscritto e al confronto con le planimetrie catastali in atti, anche se l'appartamento risulta corrispondere a vani allo stato attuale, si rilevano delle difformità come meglio descritte alla successiva risposta al quesito n. 9 e rappresentate nella planimetria di rilievo (doc. 18).

QUESITO N. 5

Nell'atto esecutivo per verbale di pignoramento immobiliare 01/12/2023, Tribunale di Prato repertorio n. 2916, trascritto il 27/12/2023 al registro generale n. 14392, registro particolare n. 10362 (doc. 11), si descrive l'immobile relativo al precezzo con i seguenti dati:

Abitazione sita in via _____ 36 a Prato, bene contraddistinto al _____, categoria A5.

La procedura veniva richiesta per il diritto di piena proprietà in carico alla sig.ra _____, Codice fiscale _____.

In seguito alle verifiche svolte la trascrizione risulta essere coerente con la posizione attuale, in quanto la sig.ra Librizzi risulta essere piena proprietaria dell'immobile e lo stesso corrisponde esattamente ai dati catastali e all'indirizzo del bene, con l'unica eccezione che nel certificato catastale il numero civico riportato è il 14 e non il corretto numero 36.

Si tratta un semplice errore contenuto nella certificazione catastale e non nell'atto di pignoramento immobiliare. Il tutto per probabili errori in fase di accatastamento dell'immobile da risolvere contestualmente alla presentazione dell'aggiornamento della planimetria catastale per quanto meglio descritto alla successiva risposta al quesito n. 7 e 9.

QUESITO N. 6

Il sopralluogo veniva eseguito in data 27/03/2024.

In seguito alle verifiche e all'acquisizione della documentazione presso i competenti uffici, di seguito saranno descritti i beni oggetto dell'esecuzione.

L'immobile si trova in un più ampio complesso immobiliare costruito probabilmente negli anni '40-'50, posto nel Comune di Prato, via _____ 36, il fabbricato è articolato su due piani fuori terra.

L'unità oggetto della presente procedura ha accesso è individuabile dal primo resede esclusivo sulla sinistra per chi giunge dalla pubblica via e percorre il vialetto pedonale condominiale in direzione nord.

Il bene è composto al piano terreno da un ingresso – vano scale, cucina, soggiorno e ripostiglio.

Al piano primo abbiamo un disimpegno due camere e un piccolo annesso che in origine era il wc dell'abitazione. L'edificio è stato costruito con struttura portante in muratura mista in laterizio e pietrame, solaio di copertura in legno, solaio d'interpiano misto in cemento-laterizio e acciaio laterizio. Pavimenti in graniglia e ceramica, infissi in legno.

L'appartamento versa in pessime condizioni di manutenzione, ha impianti vetusti e necessita di una ristrutturazione complessiva, con impianti, infissi e pavimenti da sostituire perché ormai vetusti. I beni sono stati costruiti negli anni '50 del secolo scorso e non sono stati interessati a recenti interventi di ristrutturazione

complessiva, ma solo piccoli interventi di manutenzione.

Gli impianti sono di vecchia data di realizzazione, con produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento singolo, infissi in legno con vetro singolo, pavimenti in graniglia, rivestimenti in ceramica, il tutto come meglio documentato dalle foto indicate (doc. 19) e planimetria catastale (doc. 15).

La superficie calpestabile complessiva risulta la seguente:

Superfici vani principali – mq 89,98

Superfici resede esclusivo – mq 25,52

La superficie linda risulta essere la seguente:

Superfici vani principali – mq 122,75 arrotondato a 123,00

Superfici resede esclusivo – mq 25,52

Lo stesso confina con proprietà Cavaciocchi Laura e Cavaciocchi Lavinia, proprietà Crinetti Stefania, parti a comune su più lati, prop. Bini Tiziana Maria, il tutto salvo se altri.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, la suddetta unità immobiliare risulta rappresentata nel _____, categoria A/5, classe 3, vani 4,5 consistenza totale: 104 mq, escluse aree scoperte 104 mq, via _____ 14, piano terra e primo.

Come già descritto in precedenza il vero numero civico dell'abitazione è il 36 e non il 14.

Bene intestato alla sig.ra _____ nata a _____ il 08/01/1962, CF _____, per la piena proprietà come bene personale derivante dall'eredità del padre e successiva divisione consensuale tra eredi (doc. 16 e 8).

Abbiamo inoltre beni a comune con gli altri terra-tetti presenti nel complesso come ad esempio spazi di camminamento per l'accesso alle varie abitazioni.

I beni si trovano nella zona periferica di Prato a destinazione industriale di medio-basso valore residenziale.

Detta area non ben servita da servizi e infrastrutture pubbliche, quali pubblici trasporti, supermercati, scuole e altri servizi di urbanizzazione.

Per i beni a comune non abbiamo la divisione pro-quota millesimale di proprietà dei beni, sono attribuite di conseguenza le quote di millesimi della tabella generale.

Nell'immobile non risultano in essere attività d'impresa.

QUESITO N. 7

Confrontando la restituzione grafica e la planimetria catastale, quest'ultima non risulta essere conforme allo stato attuale dei beni (doc. 15 e 18).

In particolare abbiamo la mancata rappresentazione di un aumento di superficie per la realizzazione di un servizio igienico al piano primo nel vano scale che in origine era a tutt'altezza, oltre a differenze nelle dimensioni dei vani, posizione aperture e alla mancata rappresentazione del resede esclusivo.

Per detta unità si rileva la necessità di aggiornare la planimetria per ampliamento e corretta rappresentazione grafica.

Il costo per la sua regolarizzazione è pari a € 600,00 oltre IVA e CAP al 4 o 5%, per un totale di € 761,28,

per le spese tecniche per il rilievo, la rappresentazione grafica e la procedura DOCFA, oltre a € 50,00 di spese per diritti e tributi.

Detta procedura dovrà essere svolta contestualmente alla regolarizzazione della posizione urbanistica per quanto meglio spiegato alla risposta al quesito n. 9.

QUESITO N. 8

Gli strumenti urbanistici comunali vigenti (piano operativo), inquadrano il **fabbricato** nelle Zone omogenee *B – urbanizzazione contemporanea - TSR.1 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale, grado di tutela E3 - 3° grado per edifici o complessi di carattere storico-testimoniale*.

A seguito di colloqui con l'ufficio edilizia e abusi del comune di Prato, per la tipologia di fabbricato non sono possibili incrementi di superficie edificata all'interno della sagoma, se non per limitati incrementi per soppalchi costruiti con tecnologie leggere, che non alterino la percettività degli spazi originari.

Il tutto come da estratto del vigente piano operativo del Comune di Prato (doc. 20).

QUESITO N. 9

L'edificio è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967 e per lo non risultano essere presenti pratiche edilizia presentate al comune di Prato.

L'unica planimetria che attesta l'esistenza e la legittimità urbanistica è la planimetria catastale presentata nel 25/08/1951 (doc. 15).

Confrontando lo stato dei luoghi rispetto allo stato autorizzato, si riscontrano le seguenti difformità:

1. Aumento di superficie edificata (s.e.) all'interno della sagoma del fabbricato per la realizzazione di un servizio igienico al piano primo in luogo del pozzo scale a doppio volume, oltre a per differenze di superficie dei vani.
2. Differenza di posizione delle pareti interne ed esterne;
3. Differenze dimensionali dei vani;
4. Differenze nella posizione delle aperture interne e esterne

Dobbiamo precisare che la planimetria è stata redatta e presentata in catasto nel 1951 e che la stessa è rappresentata in scala 1:200 e pertanto presenta margini di tolleranze assai maggiori rispetto ai grafici redatti con gli standard attuali il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici della planimetria catastale e rilievo dell'immobile (doc. 15 e 18).

Alla luce di quanto sopra esposto possiamo considerare le difformità di cui ai punti 2, 3 e 4 come tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/01.

Diverse sono le difformità descritte al punto 1, la proprietà ha dichiarato che il vano WC fu costruito dalla sua famiglia nei primi anni '70 dopo l'acquisto dell'immobile e senza la necessaria autorizzazione edilizia.

In seguito a contatti con l'ufficio edilizia, ufficio abusi e ufficio urbanistica del Comune di Prato, è stato appurato che in edifici di categoria *E.3 - 3° grado di tutela: edifici o complessi di carattere storico-testimoniale* come ricompreso nell'art. 140 delle norme tecniche d'attuazione del piano operativo e che in generale per gli edifici di categoria E

non è ammesso l'aumento di superficie edificata.

Tuttavia il sottoscritto ha rilevato ai competenti uffici l'incongruenza con le norme tecniche del vigente piano operativo.

In questa tipologia di edifici non si ammettono incrementi di superficie edificata in generale nella categoria E se non per soppalchi costruiti con tecnologie leggere.

Tuttavia per le categorie rientranti nella tipologia E.3 sono permessi incrementi volumetrici, su eventuale area teriale non visibile da pubblica strada.

L'ufficio urbanistica ha riconosciuto l'incoerenza normativa, tuttavia non ha dato risposta al sottoscritto sulle possibilità di sanatoria dell'abuso commesso.

Alla luce dei disposti del DPR 380/01, come recentemente modificato, l'intervento non è ammissibile in quanto l'incremento di superficie non risulta permesso dalle attuali normative urbanistiche, che come in precedenza descritto.

La possibilità di sanare l'abuso con permesso di costruire, potrebbe essere da valutare dalla commissione urbanistica ed edilizia, ma solo in fase di presentazione dell'istanza.

Tuttavia vista l'ambiguità presente nelle norme urbanistiche non è certo che sia rilasciabile.

Visto che l'abuso è un intervento strutturale connesso con il fabbricato e che la sua rimessa in pristino tramite demolizione potrebbe causare pregiudizi per la parte autorizzata,

Visto anche l'incertezza del rilascio di una *sanatoria ordinaria*, si prevede, in ambito cautelativo, di regolarizzare l'abuso con l'applicazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 34, comma 2 del D.P.R. n. 380/01

A seguito di un incontro con il *Comune di Prato - ufficio abusi*, per la determinazione del calcolo della sanzione da applicare, ha stimato un costo pari a € 12.000,00 – 15.000,00.

Pratiche e costi per sanare la posizione urbanistica e catastale.

Costi per la sanatoria amministrativa

Spese da versare al comune di Prato: € 70,00 per i diritti di segreteria, assimilabili a permesso di costruire

Spese da versare al comune di Prato per sanzione amministrativa - € 15.000,00

Spese tecniche:

- Rilievo stato di fatto ed elaborazioni grafiche (attuale-rilevato-sovrapposto) - 700,00 €
- Pratiche urbanistiche – 2.000,00 €

Totale spese tecniche € 2.700,00 oltre a IVA e CAP al 4% o 5% a seconda della cassa di appartenenza, per architetti per la somma di € 3.425,76.

Si precisa che non è possibile stabilire gli esatti costi della sanatoria per l'incongruenza presente nelle norme tecniche d'attuazione del piano operativo, relativa alla possibilità di aumentare la superficie edificata all'interno del fabbricato.

QUESITO N. 10

Da ricerche svolte l'unità immobiliare risulta sprovvista dell'attestato di prestazione energetica.

QUESITO N. 11

Stante alle caratteristiche dell'attuale consistenza immobiliare, l'appartamento risulta un unico lotto e non risulta comodamente divisibile per la vendita separata in più lotti per sua conformazione.

QUESITO N. 12

L'immobile risulta pignorato alla debitrice per la piena proprietà in quanto titolare dell'intera quota di possesso e per quanto risposto al quesito n. 11.

QUESITO N. 13

Per quanto descritto alla risposta al quesito 2, l'unità immobiliare risulta abitata dall'esecutata e dal suo nucleo familiare fin dal 1969, come si dimostra dal certificato storico di residenza e da quanto potuto accertare ne costituisce l'abitazione principale (doc. 12 e 13).

Da ricerche svolte dal sottoscritto presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate e della Questura di Prato, l'immobile non ha atti per contratti o cessioni del fabbricato (doc. 21 e 22).

QUESITO N. 14

Dagli atti analizzati, non vi sono altri vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità, resta valido il vincolo per la presenza della vicina autostrada posta a distanza di circa 40 ml dal fabbricato.

Risultano delle servitù attive e passive costituite e consolidate nel tempo oltre a quelle pattuite nell'atto autenticato Notaio Lenzi Raffaele, con studio in Montecatini Terme, del 28/11/2003, repertorio n. 39492, trascritto il 13/12/2003 al registro generale n. 16463, registro particolare n. 9078 (doc. 5).

Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, sottoscritto per rinuncia da parte del confinante ad ogni diritto sul resede esclusivo dell'immobile dell'esecutata, quest'ultima riconosceva il diritto della servitù perpetua per l'esistenza di una finestra da munire di inferriata e persiana scorrevole e del contatore per la fornitura dell'energia elettrica.

Nello stesso si consentiva di mantenere la posizione delle tubazioni del gas dell'esecutata a distanza inferiore a ml 1,00 dal confine.

Per quanto sopra si rimanda alla descrizione completa contenuta negli atti allegati al presente elaborato.

QUESITO N. 15

Il fabbricato non costituisce un condominio e di conseguenza non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

QUESITO N. 16

Da quanto rilevato non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civici sui beni.

QUESITO N. 17



Procederemo di seguito alla stima degli immobili con dei metodi di valutazione diversi, al fine di avere un riscontro oggettivo sul valore effettivo che il bene può avere nel mercato immobiliare attuale.

Per la descrizione, caratteristiche dei beni e del contesto in cui si trovano si farà riferimento a quanto meglio descritto alla risposta al quesito n. 6.

In generale per avere un termine oggettivo sui criteri di valutazione e di determinazione delle superfici, faremo riferimento a quanto stabilito dal **Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138**, del quale saranno richiamati i criteri specifici utili per la presente stima.

Art. 3 - Determinazione dell'unità di consistenza – “L'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'**allegato B**, è il metro quadrato di superficie catastale. I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'**allegato C** al presente regolamento. Le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane, di cui al comma 1, sono determinate con riferimento alla suddetta unità di superficie.”

Dall'allegato B l'appartamento e sue unità accessorie rientrano nel gruppo R e in particolare R1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui per la civile abitazione e R4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli, per il posto auto coperto.

In sintesi l'Allegato C - Norme Tecniche per la Determinazione della Superficie Catastale delle Unità Immobiliari a Destinazione Ordinaria, citando solo la norma per quanto di interesse, stabilisce che nei Criteri per i gruppi "R":

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo R, in generale la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento

per superfici eccedenti detto limite.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Stante alle planimetrie catastali e al rilievo e restituzione grafica dello stato attuale effettuato dal sottoscritto (doc. da 14 a 18), verrà determinata la superficie dell'immobile reale e convenzionale e si procederà alla determinazione del valore economico dei beni.

Alla luce di quanto sopra esposto di seguito, si determinerà la superficie netta, linda e commerciale-convenzionale e di seguito il valore economico dei beni.

METODO OMI

L'OMI è una banca dati dell'Agenzia delle Entrate, che stabilisce i valori di compravendita dei beni immobiliari, basati su un'analisi della media dei prezzi di mercato, suddividendoli per tipologia, ubicazione e destinazione, desumendo i dati dagli atti di compravendita.

I dati sono prefissati dall'Ufficio del Territorio ed aggiornati semestralmente.

L'OMI si basa sia sul fattore posizionale, sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari. Ogni territorio comunale è stato segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in quella data zona omogenea.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale (le zone OMI), sono state individuate fasce di aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune che rispecchiano, in generale, una area urbanisticamente consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Dalla zonizzazione OMI, l'area in cui si trovano gli immobili, è classificata come "**Suburbana/I Macrolotti Produttivi (primo e secondo Macrolotto – Macrolotto di Jolo)**", codice zona **E3**, microzona **6** (doc. 23), tipologia di immobili per capannoni tipici.

Al secondo semestre 2023, per le abitazioni civili di tipo economico, in stato conservativo normale il valore di mercato viene stabilito da 1.200,00 a 1.700,00 € per ogni metro quadrato di superficie convenzionale linda.

Per quanto sopra e alle caratteristiche del bene, alla localizzazione, nella considerazione del grado di vetustà dell'unità immobiliare, come meglio descritte alla risposta al quesito n. 6, **in determinazione soggettiva il valore attribuito al costo unitario dell'appartamento è pari a € 1.100,00.**

METODO COMPARATIVO

Per il Metodo comparativo viene preso a riferimento le **Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie** redatta da ABI – Associazione Bancaria Italiana, la cui definizione del suo

obiettivo, consiste nella determinazione, attraverso processi e metodi definiti, del valore di mercato dei beni immobiliari.

Il tutto tramite un sistema che si rivolge al perito che applica uno standard estimativo e che redige il rapporto di valutazione.

I principi e i concetti generali per svolgere una valutazione immobiliare sono espressamente indicati con riferimento agli standard internazionali.

I requisiti e il contenuto del rapporto di valutazione sono presentati nei termini generali e particolari come indicazioni operative riguardanti anche il tema della documentazione a corredo del rapporto di valutazione.

Questi requisiti specificano i metodi di valutazione adottati a livello internazionale: il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario o reddituale e il metodo dei costi.

Il metodo adottato per la presente stima è quello del confronto del valore di mercato con il sistema comparativo.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: "*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 entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni*".

Tale definizione è peraltro simile a quella dei criteri degli standard di valutazione internazionale.

Lo scopo è quello di valutare un prezzo di mercato per immobili di simile destinazione d'uso, caratteristiche, posizione e appetibilità.

Il prezzo di mercato è rappresentato dal valore della compravendita espresso dall'appetibilità di una caratteristica tipologia di unità.

Da questo, desumendo la consistenza del bene si stabilisce un prezzo unitario medio che si calcola dividendo il prezzo totale per la superficie che esprime la caratteristica dell'immobile considerato.

Il mercato immobiliare è articolato in sotto-mercati (segmenti o zone) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione.

L'individuazione del segmento di mercato è necessaria per svolgere la comparazione tra l'immobile da valutare e gli immobili simili di prezzo noto. Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato.

In sintesi il procedimento di stima adottato presuppone l'individuazione di immobili simili a quello oggetto della stima, nel contesto specifico spazio-temporale nel quale si collocano e nei loro caratteri particolari.

La stima del valore di mercato con la tecnica del metodo di mercato e del sistema di stima, formano un procedimento integrato di stima pluriparametrica del valore economico 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".

Il Metodo di mercato si può applicare a tutti i tipi d'immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni e provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un

riferimento o un'indicazione.

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, per procedere infine alla stima del valore di mercato di quest'ultimo.

Per questo metodo il sottoscritto ha eseguito due sistemi.

- Il PRIMO SISTEMA con la **comparazione dei prezzi desunti dagli atti di compravendita con ricerche svolte all'ufficio del territorio**;
- il SECONDO SISTEMA con la **valutazione diretta del valore degli annunci immobiliari con ricerche nelle pubblicità di vendite delle agenzie immobiliari**.

Entrambe i sistemi in generale analizzano e selezionano i seguenti dati:

- Localizzazione (ubicazione geografica e/o economica)
- Il tipo di contratto (compravendita, permute, divisione, leasing, ecc.)
- La destinazione (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ecc.)
- La tipologia immobiliare (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.)
- La tipologia edilizia (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.)
- La dimensione (se unità piccole, medie o grandi)
- La forma di mercato (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta)
- I caratteri della domanda e dell'offerta (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.)
- Il livello del prezzo - ciclo immobiliare (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione)
- Il filtering (rappresenta l'aspetto socio-economico del segmento immobiliare: può essere nullo, in fase di crescita o in fase decrescente).

PRIMO SISTEMA

Metodo Comparativo o il sistema **Market Comparison Approach**, sono state ricercate in catasto e in conservatoria dei RR.II. le trascrizioni per vendite di immobili, aventi la stessa zona, caratteristiche espositive, di tipologie costruttive e impiantistica, nonché del periodo di costruzione.

In particolare nella zona nello stesso foglio di mappa catastale di appartenenza, vi sono molti beni che possono avere caratteristiche simili.

L'appartamento risulta essere censito in categoria catastale "A/5", ormai non più in uso nel sistema censuario di Prato, per avere una determinazione del valore realistico nelle ricerche dei comparabili faremo riferimento alla presumibile reale categoria di appartenenza, con consistenza e rendita catastale simile.

La ricerca si è quindi affinata tramite la consultazione delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate per l'individuazione degli identificativi catastali, della sua destinazione d'uso e rendita categoria catastale A/3 – abitazioni di tipo civile, con consistenza dai 4 ai 6 vani).

Eseguendo una ricerca sul foglio di mappa 84 per immobili di categoria A/3 - abitazioni di tipo civile, sono stati

trovati pochi immobili, dagli stessi sono stati selezionati cinque immobili con trascrizioni effettuate nell'ultimo biennio.

Di queste sono state individuate varie unità che per con rendita, posizione, aspetto e caratteristiche fossero simili a quello in oggetto e sono stati individuati tre immobili di simili caratteristiche, ma sono state trovate solo due compravendite.

La ricerca è stata ampliata allora ai fogli catastali limitrofi e nel foglio 95 è stata individuata una compravendita di un terratetto che potesse essere utile alla determinazione del valore economico.

Successivamente sono state svolte ricerche in conservatoria per acquisire la trascrizione di atti tra vivi e una volta acquisiti i titoli e gli elaborati grafici, è stato analizzato il prezzo di vendita, la consistenza (desunta da planimetrie catastali) e determinato il prezzo unitario al metro quadrato pattuito.

Nella valutazione sarà considerato il maggior valore del bene valutato in ragione delle caratteristiche degli immobili analizzati per la determinazione del prezzo.

Di seguito saranno descritti i campioni trovati:

1. Appartamento per civile abitazione, posto nel Comune di Prato, in via delle fonti 248 (doc 24).

Appartamento censito al CF di Prato al foglio 84, particella 176, subalterno 501, superficie catastale totale 46 mq, categoria A/3.

Atto di compravendita del 22/11/2023, notaio dott.ssa Attanasio Silvia, con studio in Impruneta, rep. 381, raccolta 325, trascritto a Prato il 01/12/2023, al R.G. n. 13357, R.P. n. 9573

Prezzo pattuito € 100.000,00

Il totale della superficie convenzionale – mq 47,06

Prezzo unitario - € 2.124,950 per ogni metro quadrato di superficie convenzionale

2. Appartamento per civile abitazione, posto nel Comune di Prato, in via del Ferro 239 (doc 25).

Appartamento censito al CF di Prato al F. 84, P 102, sub. 505, vani 6,5, categoria A/3.

Atto di compravendita del 25/11/2022, notaio Lops Andrea, con studio in Prato, rep. 366402, raccolta 41278, trascritto a Prato il 02/12/2022, al R.G. n. 14636, R.P. n. 10103.

Prezzo pattuito € 85.000,00

Il totale della superficie convenzionale – mq 128,65

Prezzo unitario - € 660,08 per ogni metro quadrato di superficie convenzionale

3. Appartamento per civile abitazione, posto nel Comune di Prato, in via Campostino di Santa maria a Colonica 45 (doc 26).

Appartamento censito al CF di Prato al F. 95, P 60, sub. 509, superficie catastale 180 mq, categoria A/3.

Atto di compravendita del 10/05/2022, notaio Donnini Francesco, con studio in Prato, rep. 40314, raccolta 17565, trascritto a Prato il 16/05/2022, al R.G. n. 6016, R.P. n. 4159.

Prezzo pattuito € 195.000,00

Il totale della superficie convenzionale – mq 169,57

Prezzo unitario - € 1.149,95 per ogni metro quadrato di superficie convenzionale

Facendo la media dei prezzi unitari ricavati dagli atti di compravendita otteniamo il prezzo unitario

pari a €/mq 1.311,86, arrotondato a 1.300,00 €/mq

Per la vetustà dell'immobile in questione presenza dell'immobile da stimare, viene stabilito un valore unitario pari a € 1.100,00 per ogni metro quadrato di superficie convenzionale.

SECONDO SISTEMA

Si procederà al metodo comparativo con il sistema **asking-price** o sistema **diretto**, che tra tutti è il sistema meno attendibile perché esamina l'offerta di vendita, ma si tratta di un prezzo soggettivo, sottoposto al ribasso per il margine della trattativa tra il venditore e l'acquirente, che usualmente avviene.

Proprio a causa di queste criticità saranno selezionati solo gli annunci più affidabili, cioè che si allineano con i prezzi determinati con i due precedenti sistemi descritti.

Il sistema servirà per avere un termine di raffronto con l'offerta del mercato immobiliare della zona.

Dagli annunci sarà preso a riferimento la superficie convenzionale o commerciale, e nel caso non vi fosse presente sarà calcolata come descritto in all'inizio del presente paragrafo.

Dal prezzo dell'annuncio e dalla superficie convenzionale sarà determinato il prezzo unitario al metro quadrato.

Da questo sarà applicato uno sconto simulando la trattativa tra la parte venditrice e la parte acquirente, come di solito viene eseguita nelle vendite immobiliari.

Le ricerche sono state svolte tramite annunci immobiliari presenti sulla zona da siti attendibili come **il borsino immobiliare** o **immobiliare.it, casa.it**.

Dalle consultazioni sono state trovate le seguenti quotazioni:

Borsino Immobiliare

La zona di riferimento è per abitazioni in stabili civili in Prato, zona periferica “*i macrolotti produttivi primo e secondo macrolotto*”.

Perr abitazioni con 128 mq di superficie commerciale, la quotazione media è pari a € 137.318,00, il valore al metro quadrato risulta pari a €/mq 1.072,80 (doc. 27).

Casa.it e Immobiliare.it

Sono stati trovati vari annunci per appartamenti posti nella zona di riferimento.

1. Terratetto in loc. Paperino a Prato, quadrilocale, prezzo richiesto € 210.000,00, superficie dichiarata appartamento 102 mq, con un valore al metro quadrato pari a €/mq 2.058,2 (doc. 28).
2. Quadri-locale in zona Cafaggio a Prato, prezzo richiesto € 172.000,00, superficie convenzionale dichiarata 80 mq, con un valore al metro quadrato pari a €/mq 2.150,00 (doc. 29).

Dai siti di annunci immobiliari il prezzo medio di offerta di vendita è pari a €/mq 2.104,41, ma sono in zone maggiormente appetibili rispetto a quello da stimare.

Considerando una trattativa nella compravendita ormai usuale nella zona, si può ipotizzare che il prezzo di vendita possa essere €/mq 1.536,00.

Facendo una media tra la quotazione del borsino immobiliare e degli annunci immobiliari oltre a un deprezzamento per vetustà e posizione del fabbricato, il costo unitario da metodo diretto con il sistema asking-price viene stabilito in €/mq 1.300,00.

STIMA DELL'APPARTAMENTO

Di seguito eseguiremo le stime dei valori immobiliari di ciascun lotto

Come descritto in precedenza per determinare il valore dei beni e per avere un termine oggettivo di valutazione del bene si è fatto riferimento a tre metodi di stima:

1. Il calcolo eseguito sulla base dei prezzi unitari da stime dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), organo ufficiale dell'agenzia delle Entrate per l'esecuzione degli accertamenti immobiliari
2. Il metodo comparativo, il cosiddetto Market Comparison Approach (MCA), che con il sistema di stima formano un procedimento integrato di confronto dell'immobile con un numero apprezzabile di altri simili di cui è conosciuto il prezzo tramite l'esame degli atti di compravendita e dei prezzi da essi derivanti.
3. Il metodo diretto di analisi diretta con il sistema Asking Price ,che analizza le richieste dei venditori per immobili di analoghe caratteristiche e posizione.

Per la determinazione del prezzo unitario per il calcolo del valore economico viene calcolato il valore medio dei risultanti calcolati con i sistemi sopra indicati.

Successivamente per la determinazione del prezzo di mercato dei beni procederemo al calcolo della consistenza lorda, netta e commerciale o convenzionale e sulla base di quanto sopra determinato sarà svolto il calcolo del prezzo di mercato e prezzo finale depurato di tutte eventuali le spese necessarie per la regolarizzazione e/o divisione.

LOTTO UNICO						
Abitazione posta in Prato, via <u>36 - CF:</u>						
Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Superficie netta in mq	Calcolo della Superficie Convenzionale	
			(a)	(b)	Coefficiente Moltiplicatore	Superficie convenzionale
Abitazioni	A	Sup. principali (Camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)	120,2	89,98	1,00	120,20
	B	Sup. accessorie direttam. accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)			0,50	0,00

	C	Sup. accessorie NON direttam. accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)		0,30	0,00
	D, E	Balconi o terrazzi		0,30	0,00
	F1	Pertinenze esterne (loggiati, portici)		0,25	0,00
	F1	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) fino alla sup. A1+A2	25,52	25,52	0,10 2,55
	F2	Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) per la sup. eccedente la somma di A1 e A2		0,02	0,00
TOTALE		Somma delle superfici convenzionali			
TOTALE (arrotondato)					

STIMA LOTTO UNICO						
Valori determinati dalle rispettive quotazioni						
Metodo di Valutazione	Stato Concervativo	Tipologia	Valore di Mercato €/mq		Calcolo del Valore economico	
			minimo	massimo	Prezzo determinato in €/mq	Superficie Convenzionale in mq
OMI	Normale	Abitazioni Civili	1200,00	1700,00	1100,00	123,00
METODO DIRETTO	Normale	Abitazioni Civili	1072,80	2150,00	1300,00	123,00
METODO COMPARATIVO	Normale	Abitazioni Civili	2124,95	660,68	1100,00	123,00
VALORE MEDIO		Dato dalla media ponderata tra i valori sopra determinati				143.500,00 €
Costi per regolarizzazione dell'unità						
Spese tecniche per pratica edilizia						3.425,76 €
Spese diritti e tributi						70,00 €
Spese sanzione						15.000,00 €
Spese tecniche DOCFA						761,28 €
Spese diritti e tributi						50,00 €
TOTALE SPESE						19.307,04 €
Valore dell'unità depurata dai costi per la sua regolarizzazione e divisione						
VALORE IMMOBILE						124.192,96 €

CONCLUSIONI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In seguito a quanto sopra descritto e determinato con termini di valutazioni oggettivi e soggettivi, il valore dell'immobile risulta essere pari a € 118.702,90 al netto delle spese per la regolarizzazione della posizione urbanistica e catastale.

Per una miglior chiarezza di quanto sopra esposto e per adempiere al mandato affidato si allegano i documenti richiesti e necessari

Prato, li 29/08/2024

IL TECNICO
Dott. Arch. Stefano Mordini



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pag. 23

<u>Premessa</u>	pag. 2
<u>Quesito Della Perizia</u>	pag. 2
<u>Relazione peritale</u>	pag. 5
<u>Quesito n. 1</u>	pag. 6
<u>Quesito n. 2</u>	pag. 7
<u>Quesito n. 3</u>	pag. 7
<u>Quesito n. 4</u>	pag. 9
<u>Quesito n. 5</u>	pag. 10
<u>Quesito n. 6</u>	pag. 10
<u>Quesito n. 7</u>	pag. 11
<u>Quesito n. 8</u>	pag. 12
<u>Quesito n. 9</u>	pag. 12
<u>Quesito n. 10</u>	pag. 14
<u>Quesito n. 11</u>	pag. 14
<u>Quesito n. 12</u>	pag. 14
<u>Quesito n. 13</u>	pag. 14
<u>Quesito n. 14</u>	pag. 14
<u>Quesito n. 15</u>	pag. 15
<u>Quesito n. 16</u>	pag. 15
<u>Quesito n. 17</u>	pag. 15
<u>Conclusioni</u>	pag. 22

