

TRIBUNALE DI PRATO

PROCEDURA: n. 22/2024 R.G.

G.D.: Dott. E. CAPANNA

RICHIEDENTI:

[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]

(sentenza apertura procedura del 02.05.2024)

COMMISSARIO LIQ.RE: Dott. Roberto Tosa

◆ ◆ ◆

CONSULENZA TECNICA

BENI IMMOBILI

Lotto n. 1

Immobile ad uso abitativo con garage di pertinenza

Comune di Prato – Via San Bernardino nn. civ. 39-25

Prato, 2 ottobre 2024

Il C.T.

(geometra Alessandro Pieraccini)

PREMESSA		Pag. 4
CAPITOLO 1	1.1 Ubicazione e descrizione del/i bene/i	Pag. 4
	1.2 Consistenze	Pag. 10
	1.3 Confini	Pag. 13
CAPITOLO 2	2.0 Formazione dei Lotti – Divisibilità dei beni	Pag. 14
CAPITOLO 3	3.1 Accertamenti della proprietà e provenienze	Pag. 14
	3.2 Servitù ed altri diritti reali	Pag. 15
	3.3 Referenze catastali	Pag. 15
	3.4 Riscontri ipotecari	Pag. 16
	3.5 Possesso e rapporti locativi	Pag. 19
	3.6 Vincoli ed oneri giuridici, altre informazioni particolari	Pag. 19
	3.7 Adempimenti di cui al D.Lgs. n. 192/05	Pag. 20
CAPITOLO 4	4.1 Legittimità Urbanistico-edilizia – Titoli Edilizi	Pag. 21
	4.2 Certificazioni di conformità	Pag. 22
	4.3 Esito accertamenti urbanistico-edilizi	Pag. 22
	4.4 Quadro normativo urbanistico di riferimento	Pag. 23
	4.5 Previsioni strumento urbanistico vigente	Pag. 24
CAPITOLO 5	5.0 Processo di valutazione	Pag. 24
	5.1 Scopo della stima e aspetto economico	Pag. 24
	5.2 Metodologie e procedimenti di stima	Pag. 24
	5.3 Analisi del mercato immobiliare	Pag. 28
	5.4 Procedimento di stima del bene immobile	Pag. 29
CAPITOLO 6	6.0 Attribuzione del valore di mercato a base d'asta	Pag. 53
CAPITOLO 7	7.0 Conclusioni – Risposta ai quesiti	Pag. 54

TRIBUNALE DI PRATOPROCEDURA: n. **22/2024 R.G.**G.D.: **Dott. E. CAPANNA**

RICHIEDENTI: [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]

(sentenza apertura procedura del 02.05.2024)

COMMISSARIO LIQ.RE: **Dott. Roberto Tosa**

◆ ◆ ◆

CONSULENZA TECNICA

Al sottoscritto geometra Alessandro Pieraccini nato a Montecarlo (LU) il 9 dicembre 1965, libero professionista iscritto all'albo del collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Prato con il n. 239, con studio in Prato, Via G. Matteotti n. civ. 7, veniva affidato dal commissario della procedura di liquidazione controllata in epigrafe, l'incarico, previa trascrizione della sentenza di apertura della procedura stessa, di redigere perizia che raccolga gli accertamenti e le verifiche ipo-catastali, sulla legittimità urbanistico-edilizia e quant'altro necessario alla descrizione ed analisi dei beni appresi alla procedura liquidatoria, oltre che per determinarne il più probabile valore medio commerciale e quello da porre a base d'asta.

Nella stima sono indicate le assunzioni poste a fondamento della valutazione e del procedimento estimativo adottato, riportando – per quanto possibile – i procedimenti analitici ed i dati utilizzati per la determinazione del richiesto valore, il tutto applicando gli standard di valutazione nazionale, (*Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa e MOSI – Manuale Operativo delle Stime Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio*) e internazionale, (IVS –

International Valuation Standard EVS – European Valuation Standard) in modo

da perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza del mercato immobiliare.

Accettato il mandato, con rituale comunicazione del 29 maggio u.s., espone quanto segue.

◆ ◆ ◆

PREMESSA

E' oggetto della presente relazione la villetta terra-tetto con annessi resedi, sita in comune di Prato, località La Castellina, Via San Bernardino n. civ. 39 ed il relativo garage di pertinenza, con accesso dalla rampa comune recante il n. civ. 25 della medesima via, facenti parte di più vasto edificio pluripiano, disposto a schiera, ad uso residenziale.

Reperita la documentazione preliminarmente ritenuta necessaria per gli accertamenti del caso, effettuati i dovuti accessi, il primo, il 3 giugno u.s., alla presenza del liquidatore giudiziale, per le verifiche ed i rilievi agli immobili suddetti per costatarne l'effettivo stato dei luoghi, accertate le condizioni peculiari, intrinseche ed estrinseche dei medesimi beni, è emerso quanto più avanti riportato.

◆ ◆ ◆

CAPITOLO 1

1.1 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL/I BENE/I

1.2 - CONSISTENZE

1.3 - CONFINI

◆ ◆ ◆

1.1 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL/I BENE/I

1.1.1 - LOCALIZZAZIONE E NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

L'immobile di cui trattasi, appreso alla procedura liquidatoria per l'intera piena proprietà del Sig. [REDACTED] come più avanti specificato, è costituito da una villetta terra-tetto "a schiera", con annessi resedi, disposta su tre piani fuori terra oltre il seminterrato, inserita in più vasto edificio abitativo prospettante la Via San Bernardino e comprendente altre analoghe villette, oltre garage di pertinenza al piano seminterrato comunicante con l'abitazione e con accesso carrabile dalla rampa e corsia di marcia e manovra comune contraddistinta con il n. 25 della stessa suddetta Via, della superficie di mq. 25 circa o quanti siano e più precisamente il quarto garage sulla destra per chi arriva dalla medesima rampa.

Costituiscono accessori delle suddette unità i diritti proporzionalmente spettanti alle stesse sulle parti comuni indivisibili del fabbricato, per uso, destinazione e legge, come pervenute con l'atto di compravendita notaio R. Sordi di Prato, repertorio n. 19.166/9.706 del 06.11.1992, di seguito citato, allegato ed a cui si fa espresso riferimento per quanto ivi contenuto, trascritto e/o rinviato ai precedenti titoli di provenienza.

La zona in cui è situate le porzioni immobiliari oggetto di accertamento e valutazione, essenzialmente residenziale e fra le più apprezzate nel mercato immobiliare locale, in posizione pede-collinare, a nord/est e non lontana al centro storico cittadino, è dotata dei primari negozi di vicinato, servizi sanitari (ambulatori medici e farmacia), oltre ad edifici scolastici di scuola primaria.

1.1.2 - DESCRIZIONE DEL BENE

L'abitazione con accesso indipendente e diretto dalla pubblica via

attraverso resede esclusivo, comprende: tavernetta, ripostiglio e servizio igienico al piano seminterrato; resede, frontale e tergale, ingresso/soggiorno/cucina/pranzo, servizio igienico e scale al piano terreno; scale, disimpegno, due camere, due servizi igienici con antibagno, terrazzo sul fronte e sul tergo, al piano primo; scale, vano guardaroba/sottotetto e soffitte al piano secondo.

Si precisa che il resede tergale, come avviene per le proprietà contigue, si estende, senza soluzione di continuità, verso la ferrovia, oltre il confine di proprietà, anche su area di proprietà terza, ([REDACTED] e [REDACTED] o aventi causa).

Le principali caratteristiche delle porzioni immobiliari in oggetto sono le seguenti:

- ◆ strutture portanti del più vasto edificio di cui sono parte gli immobili costituite da "telaio" di pilastri e travi in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in latero-cemento così come la copertura a falde inclinate, murature esterne di tamponamento in laterizio rifinite ad intonaco tipo civile tinteggiato a tempera;
- ◆ giardinetto anteriore d'ingresso delimitato da muretto in cls armato con soprastante ringhiera in ferro, così come il cancellino pedonale, resede sul fronte e sul tergo parzialmente pavimentati in mattonelle di cotto a forma rettangolari/quadrate montate "a correre" e per la restante parte a sistemati a verde;
- ◆ portoncino di ingresso all'abitazione del tipo blindato con struttura di rinforzo e barre di chiusura in acciaio, pannellature esteriori in legno, a doghe, colore naturale, verniciato a "coppale" all'esterno e verniciata di

nero, lucido, all'interno; porte interne in legno tamburato laccate di nero

lucido; finestre e porte-finestre in legno, verniciate a "coppale" con vetri

camera, protette ed oscurate da persiane ad ante in legno tinteggiate di

marrone, quelle al piano terra anche da inferriate;

- ◆ tramezzature interne in laterizi forati, pareti e soffitti rifiniti in parte ad

intonaco civile ed in parte ad encausto di cera, con una parete, quella di

confine sulla destra entrando, rifinita a tutti i piani con intonaco decorativo

granulare;

- ◆ scale di collegamento fra i vari livelli in struttura di cls armato gettato in

opera, con pedate e pianerottoli rivestiti in parquet verniciato lucido e

ringhiere/corrimano in acciaio;

- ◆ pavimenti al piano terra in lastre di marmo venato bianco carrara,

montate in diagonale, in parquet a listoni montati in diagonale verniciato

lucido al piano primo e secondo, soffitte nel sottotetto, pavimentate in

mattonelle di gres rosso delle dimensioni di cm. 7,5/15, montate a

"correre" sfalsate;

- ◆ servizio igienico al piano terra, pavimentato con lastre di marmo come nel

resto del piano, corredato di lavabo sottopiano incassato in mobiletto,

w.c. e bidet con scarico a pavimento;

- ◆ controsoffitti ribassati in carton-gesso rifiniti ad encausto di cera sia al

piano terra, che al piano primo;

- ◆ terrazzi al piano terra ed al piano primo, delimitati da parapetti in

calcestruzzo armato gettato in opera a faccia vista tinteggiati a tempera,

con in testata cimasa di cotto e pavimentati con mattonelle in cotto di

forma rettangolare montate "a correre" sfalsate;

◆ servizio igienico con accesso dalla camera sul fronte al piano primo, pavimentato in parquet come il resto del piano e rivestito, fin quasi al soffitto con piastrelle di ceramica a forma quadrata montate a "correre", corredato di lavabo pensile su colonna in acciaio, w.c. e bidet con scarico a pavimento e doccia in box;

◆ servizio igienico al piano primo con accesso dal disimpegno, pavimentato in parte in parquet come il resto del piano ed in parte in lastre di marmo venato bianco carrara, rivestito fino al soffitto con lo stesso marmo, corredato di doppio lavabo sottopiano incassato in mobiletto, vasca idromassaggio, w.c. e bidet con scarico a pavimento;

◆ tavernetta pavimentata con piastrelle di ceramica quadrate colore nero, montate a "correre", con una parete rivestita da pannellatura in legno, encausto di cera al soffitto, corredata di forno a legna e di grande cucina completamente in acciaio, comprensiva di tutti gli elettrodomestici;

◆ servizio igienico nella tavernetta, pavimentato con le stesse piastrelle di ceramica della tavernetta e rivestito, fino al soffitto, con tessere di mosaico delle dimensioni di cm. 2,5x2,5, sempre di colore nero, corredato di lavabo a colonna, w.c. e bidet fissati al pavimento e doccia in nicchia con porta di vetro all'accesso, rivestita alle pareti con lo stesso mosaico del restante servizio igienico;

◆ impianto idrico interamente sotto traccia allacciato al pubblico acquedotto;

◆ impianto elettrico interamente sotto traccia, allacciato alla pubblica rete con placche e frutti marca BTicino serie *living*;

◆ impianto di riscaldamento singolo con caldaia murale, anche per produzione di acqua calda sanitaria, posta sul terrazzo tergal al piano

	primo, alimentata a gas metano e radiatori in alluminio preverniciato tipo	
	<i>Faral</i> , termo arredi in acciaio preverniciato nei servizi igienici;	
	◆ impianto di climatizzazione estiva presente nel soggiorno al piano terra e	
	nelle camere al piano primo, assolto da <i>split</i> a parete, alimentati da	ASTE GIUDIZIARIE®
	motoncondensanti posizionate sui terrazzi;	
	◆ garage in comunicazione con l'abitazione con accesso protetto da	
	portoncino di sicurezza del tipo blindato e basculante in lamiera	
	all'ingresso dall'esterno carrabile, con angolo lavanderia, pavimentato in	ASTE GIUDIZIARIE®
	mattonelle di gres rosso delle dimensioni di cm. 7,5x15 montate "a	
	correre" sfalsate, con pareti e soffitto in solaio predalles rifiniti ad intonaco	
	civile tinteggiato a tempera, dotato di impianto elettrico e di impianto	ASTE GIUDIZIARIE®
	idrico/scarico a corredo del lavatoio presente.	
	Il tutto come più e meglio visualizzato con la planimetria dello stato	
	dei luoghi in scala 1/100 e la documentazione fotografica rispettivamente	
	allegati alla presente con i nn. 1 e 2.	ASTE GIUDIZIARIE®
	Complessivamente l'immobile in parola, ultimato nei primi anni '90,	
	con dotazioni ed alcune finiture di buon livello, commisurate alla tipologia di	
	edificio signorile di cui si tratta, si presenta in ottime condizioni di staticità ed	ASTE GIUDIZIARIE®
	in discrete condizioni di conservazione/manutenzione.	
	Le informazioni sul bene da stimare sono sintetizzate nella seguente	
	schematizzazione:	
	⇒ <u>Localizzazione</u>	ASTE GIUDIZIARIE®
	→ Comune	Prato
	→ Località	La Castellina
	→ Indirizzo	Via San Bernardino n. 39-25
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	ASTE GIUDIZIARIE®
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	→ Livello di piano	S1-T-1-2	
	→ Zona OMI	C1	
	⇒ <u>Immobili di stima</u>		
	→ Destinazione unità di stima	residenziale	
	→ Utilizzo unità di stima	residenziale	
	→ Proprietà		
	→ Stato di occupazione (libero o locato)	locato	
	→ Stato manutentivo unità di stima	discreto	
	→ Impianto di riscaldamento autonomo	presente	
	→ Impianto di climatizzazione estiva	parzialmente presente	
	→ Distribuzione spazi interni	buona	
	→ Classe energetica	"D"	
	→ Pertinenze	autorimessa	
	1.1.3 - UTILIZZO DEL BENE		
	Il bene è utilizzato a fini abitativi così come assentito dai titoli edilizi che lo hanno legittimato ed in maniera conforme e compatibile con la tipologia di edificio di cui è parte.		
	1.2 - CONSISTENZE		
	<i>SUPERFICIE UTILE ABITATIVA</i>		
	<i>PIANO SEMINTERRATO (H. MT. 2,53 – MT. 3,39)</i>		
	- tavernetta;	mq.	24,26
	- ripostiglio;	mq.	3,29
	- bagno;	mq.	3,51
	Superficie Utile Piano Terreno ...		mq. 31,06
	<i>PIANO TERRENO (H. MT. 2,75)</i>		

	- ing./soggiorno/cucina/pranzo;	mq.	49,57	
	- bagno;	mq.	3,00	
	Superficie Utile Piano Terreno ...	mq.	52,57	
	<i>PIANO PRIMO (H. MT. 2,40 – MT. 2,75)</i>			
	- disimpegno;	mq.	6,52	
	- camera;	mq.	17,88	
	- dis./anti w.c.;	mq.	2,77	
	- bagno;	mq.	5,49	
	- dis./anti w.c.;	mq.	4,40	
	- bagno;	mq.	7,64	
	- camera;	mq.	12,76	
	Superficie Utile Piano Primo	mq.	57,46	
	<i>PIANO SECONDO SOTTOTETTO (H. MAX MT. 2,15)</i>			
	- guardaroba;	mq.	20,60	
	<i>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE</i>			
	<i>PIANO TERRENO</i>			
	- resede frontale;	mq.	21,57	
	- resede tergale;	mq.	35,57	
	Superficie resede	mq.	57,14	
	<i>PIANO PRIMO</i>			
	- terrazzo frontale;	mq.	7,55	
	- terrazzo tergale;	mq.	11,11	
	Superficie terrazzi	mq.	18,66	
	<i>PIANO SECONDO</i>			
	- soffitta frontale;	mq.	10,74	

	- soffitta tergale;	mq. 10,01	
		Superficie terrazzi mq. 20,75	
	<i>PIANO SEMINTERRATO (H. MT. 3,35)</i>		
	- garage;	mq. 25,46	
	<i>SUPERFICIE LORDA ABITATIVA</i>		
	- abitazione; P.T-1	mq. 138,75	
	- guardaroba; P.2	mq. 25,87	
	- ripostiglio; P.2	mq. 3,00	
	- tavernetta; P.S1	mq. 43,79	
	<i>SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE</i>		
	- garage; P.S1	mq. 30,92	
	<i>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</i>		
	Ai fini della presente valutazione, quale superficie commerciale viene considerata la superficie esterna lorda SEL, (Superficie Esterna Lorda come definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da TecnoBorsa).		
	Tale tipo di consistenza deriva sostanzialmente da quanto previsto dal D.P.R. n. 138/98 e rappresenta la superficie calcolata al lordo delle tramezzature interne e delle murature perimetrali, considerando al 50% gli spessori delle murature a confine con porzioni condominiali o con altre unità immobiliari.		
	Per la determinazione della predetta consistenza sono stati assunti come validi i dati riscontrabili dagli atti catastali, opportunamente riscontrati in sede di sopralluogo mediante la loro verifica con le misure più significative e rilevanti.		
	Per il calcolo della consistenza commerciale, la SEL è stata		
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		

successivamente opportunamente ragguagliata mediante coefficienti che sono stati applicati alle superficie delle varie porzioni che la compongono.

Detti coefficienti sono per lo più espressione del mercato immobiliare di riferimento e la maggior parte di questi trovano riscontro anche nel disposto del citato D.P.R. n. 138/98.

Di seguito si riporta lo schema di calcolo della consistenza commerciale dell'unità in stima:

- Superficie al lordo delle murature, vani principali e accessori diretti abitazione;

mq. 138,75 x 1,00 = mq. 138,75

- Superficie al lordo delle murature del guardaroba (mansarda);

mq. 25,87 x 0,80 = mq. 20,70

- Superficie lorda tavernetta;

mq. 43,79 x 0,80 = mq. 35,03

- Superficie al lordo delle murature ripostiglio al piano secondo;

mq. 3,00 x 0,50 = mq. 1,50

- Superficie terrazzi al piano primo;

mq. 18,66 x 0,30 = mq. 5,60

- Superficie resedi esclusivi

mq. 57,14 x 0,10 = mq. 5,71

- Superficie al lordo delle murature garage al piano seminterrato;

mq. 30,92 x 0,50 = mq. 15,46

Totale superficie commerciale mq. 222,75

1.3 - CONFINI

L'abitazione è confinata in senso orario da: Via San Bernardino, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] o aventi causa

(lato Rete Ferroviaria Italiana), proprietà [REDACTED] salvo se altri o come meglio di fatto.

Il garage è confinato in senso orario da: corsia di marcia e di manovra condominiale, proprietà [REDACTED], abitazione oggetto di stima, proprietà [REDACTED], salvo se altri o come meglio di fatto.

◆ ◆ ◆

CAPITOLO 2

2.0 - FORMAZIONE DEI LOTTI – DIVISIBILITÀ DEI BENI

L'immobile di cui al presente lotto, villetta terra-tetto con annessi resedi e garage, come sopra descritto nelle sue caratteristiche, peculiarità e dotazioni, appreso alla procedura per l'intera piena proprietà di uno dei richiedenti della stessa, formano un UNICO LOTTO vendibile che trova riscontro ed appetibilità commerciale nella sua interezza.

◆ ◆ ◆

CAPITOLO 3

3.1 - ACCERTAMENTI DELLA PROPRIETÀ E PROVENIENZE

3.2 - SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

3.3 - REFERENZE CATASTALI

3.4 - RICONTRI IPOTECARI

3.5 - POSSESSO E RAPPORTI LOCATIVI

3.6 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ED ALTRE INFORMAZIONI PARTICOLARI

3.7 - ADEMPIMENTI DI CUI AL D.LGS. N. 192/05

◆ ◆ ◆

3.1 - ACCERTAMENTI DELLA PROPRIETÀ E PROVENIENZE

Le porzioni immobiliari apprese alla procedura di cui al presente lotto,

sono della intera piena proprietà del richiedente [REDACTED], per essergli pervenute, ante ventennio, dalla [REDACTED] [REDACTED], con sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per atto di compravendita ai rogiti del notaio Riccardo Sordi, già di Prato (PO), repertorio n. 19.166, raccolta n. 9.706 del 6 novembre 1992, registrato a Prato (PO) il 24 novembre 1992 al n. 2.020, vol. 21 ed ivi trascritto il 20 novembre 1992 al n. 5.395 di registro particolare, allegato in copia alla presente con il n. 3.

Si precisa, come anche risultante dal successivo paragrafo relativo ai "Riscontri Ipotecari", che i beni di cui al presente lotto erano stati oggetto, fra maggior consistenze, di costituzione di vincolo di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2.645 ter c.c., per atto ai rogiti del notaio Emilio Bonaca Bonazzi di Firenze (FI) del 02.08.2012, rep. n. 229.142/11.480, allegato in copia alla presente con il n. 4, vincolo decaduto allo spirare del termine di cinque anni, previsto nello stesso atto, avverso il quale, peraltro, entro il medesimo termine, era stata intentata c/o il Tribunale di Prato, causa civile rep. n. 10.084 del 19.11.2016.

3.2 - SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Dall'esame dei titoli di proprietà e provenienza e dalle ispezioni ipotecarie, non si rilevano servitù afflittive e/o limitative, apparenti o non apparenti, o altri diritti reali di godimento, che gravano sugli immobili di cui al presente lotto, appresi alla procedura.

3.3 - REFERENZE CATASTALI

Al catasto terreni del Comune di Prato il più vasto edificio di sono parte le porzioni acquisite alla procedura di cui al presente lotto, risulta

identificato, sul foglio di mappa **38**, dalla particella **1871**, della superficie di mq. 950, priva di classamento e redditi in quanto iscritta alla partita speciale **1** quale ente urbano.

Al catasto fabbricati del Comune di Prato le unità immobiliari risultano correttamente intestate all'odierno proprietario/richiedente la procedura e sono rappresentate, rispettivamente l'abitazione ed il garage, sul foglio di mappa **38**, come segue:

- ◆ part. **1871** sub. **15** cat. **A/2** cl. **4** vani **7,5** S.C. mq.205/194 R.C. **€. 852,15**
- ◆ part. **1871** sub. **20** cat. **C/6** cl. **5** mq. **25** S.C. mq. 29 R.C. **€. 162,68**

Si allegano alla presente con il n. 5, la visura relativa al suddetto classamento e le planimetrie che, dal punto di vista catastale, corrispondono all'effettivo stato dei luoghi, nonché, con il n. 6, l'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni e per l'individuazione dei beni e parti comuni.

3.4 - RICONTRI IPOTECARI

Alla data odierna a carico del proprietario [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], od altri soggetti, con riferimento al bene appreso alla procedura liquidatoria di cui al presente lotto, all'Agenzia dell'Entrate, Servizio Territorio, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

TRASCRIZIONI

- ◆ **TRASCRIZIONE n. 5.260 di registro particolare del 07.08.2012**, costituzione atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2.645 ter c.c., ai rogiti del notaio Emilio Bonaca Bonazzi di Firenze (FI) del 02.08.2012, rep. n. 229.142/11.480, **contro**, fra l'altro, [REDACTED], come sopra generalizzato, gravante, fra l'altro, sulla

piena proprietà detenuta dal suddetto sui seguenti beni:

1.1 Comune di Prato (PO) – Via San Bernardino n. 39 – P.S1-T

C.F. - Foglio 38 - Part. 1871 - Sub. 15

1.2 Comune di Prato (PO) – Via San Bernardino n. 39 – P.S1

C.F. - Foglio 38 - Part. 1871 - Sub. 20

◆ **TRASCRIZIONE n. 1.406 di registro particolare del 28.02.2017,**

domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, del Tribunale di

Prato (PO) del 19.11.2016, rep. n. 10.084, relativa a costituzione atto di

destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2.645 ter c.c.), ai

rogiti del notaio Emilio Bonaca Bonazzi di Firenze (FI) del 02.08.2012,

rep. n. 229.142/11.480, a favore della " [REDACTED] "

[REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e contro, fra

l'altro, [REDACTED], come sopra generalizzato, gravante, fra

l'altro, sulla piena proprietà detenuta dal suddetto sui seguenti beni:

1.1 Comune di Prato (PO)

C.F. - Foglio 38 - Part. 1871 - Sub. 15

1.2 Comune di Prato (PO)

C.F. - Foglio 38 - Part. 1871 - Sub. 20

ISCRIZIONI

◆ **ISCRIZIONE n. 851 di registro particolare del 05.06.2013,** ipoteca

giudiziale per la somma di €. 800.000,00, derivante da decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Prato (PO) in data 19.09.2012, rep. n. 4.302, a

favore della " [REDACTED] " con sede a [REDACTED], C.F.

[REDACTED] e contro, fra l'altro, [REDACTED], come sopra

generalizzato, gravante, fra l'altro, sulla piena proprietà detenuta dal

suddetto sui seguenti beni:

9.1 Comune di Prato (PO) – Via San Bernardino

C.F. - Foglio 38 - Part. 1871 - Sub. 15

9.2 Comune di Prato (PO) – Via San Bernardino

C.F. - Foglio 38 - Part. 1871 - Sub. 20

◆ **ISCRIZIONE n. 1.308 di registro particolare del 12.08.2013**, ipoteca giudiziale per la somma di €. 1.800.000,00, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato (PO) in data 22.07.2013, rep. n. 2.206, **a favore** [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED] e **contro**, fra l'altro, [REDACTED], come sopra generalizzato, gravante, fra l'altro, sulla piena proprietà detenuta dal suddetto sui seguenti beni:

1.1 Comune di Prato (PO) – Via San Bernardino n. 39

C.F. - Foglio 38 - Part. 1871 - Sub. 15

1.2 Comune di Prato (PO) – Via San Bernardino n. 39

C.F. - Foglio 38 - Part. 1871 - Sub. 20

◆ **ISCRIZIONE n. 1.534 di registro particolare del 16.10.2013**, ipoteca giudiziale per la somma di €. 760.000,00, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato (PO) in data 11.06.2012, rep. n. 1.377, **a favore** della [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED] e **contro**, fra l'altro, [REDACTED], come sopra generalizzato, gravante, fra l'altro, sulla piena proprietà detenuta dal suddetto sui seguenti beni:

2.1 Comune di Prato (PO) – Via San Bernardino

C.F. - Foglio 38 - Part. 1871 - Sub. 15

2.2 Comune di Prato (PO) – Via San Bernardino

C.F. - Foglio 38 - Part. 1871 - Sub. 20

3.5 - POSSESSO E RAPPORTI LOCATIVI

L'immobile con le sue pertinenze risulta tenuto in uso dalla famiglia della Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], con contratto di locazione stipulato il **19 gennaio 2015**, decorrenza 05.02.2015, registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 22 gennaio 2015 al n. 448, mod. 3T, allegato in copia alla presente con il n. 6.

Detto contratto della durata di anni quattro, tacitamente prorogabili di ulteriori uguali periodi in mancanza di disdetta da comunicarsi ai sensi dell'art. 3 della L. n. 431/1998, spirati i primi due termini, scadrà il **04.02.2027**.

Il canone annuo previsto dallo stesso atto era pari ad €. **15.000,00** all'anno, oltre oneri accessori e utenze, da pagarsi in rate mensili anticipate di €. **1.250,00**, senza previsione di rivalutazione del suddetto canone secondo l'aggiornamento annuale Istat.

Sentito il commissario liquidatore, gli affittuari risultano in regola con il pagamento dei canoni maturati.

In ogni caso, al di là di eventuali azioni per morosità che dovessero essere nel frattempo intraprese dalla curatela per la liberazione dell'immobile, stante la buona redditività garantita dalla locazione, tenendo conto della scadenza del rapporto di affittanza in essere che potrà essere eventualmente disdettata nei termini fissati dalla L. n. 392/78, non verrà operata riduzione al valore di seguito determinato.

3.6.1 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dagli accertamenti esperiti relativamente all'immobile acquisito alla massa fallimentare è emerso che:

- Non vi sono domande giudiziali che lo riguardano;
- Non vi sono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura;
- Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso;
- Non vi sono difformità urbanistico-edilizie, secondo le specifiche riportate nel successivo capitolo relativo alla Legge n. 47/85 e successive modificazioni;
- Non vi sono rilevanti difformità catastali come indicato nel precedente paragrafo denominato REFERENZE CATASTALI.

3.6.2 - ALTRE INFORMAZIONI SUL BENE

Dagli accertamenti esperiti relativamente all'immobile di cui trattasi è emerso che:

- del più vasto edificio di cui sono parte le porzioni immobiliari di cui trattasi, non sono state reperite tabelle millesimali né risulta amministrato, le modeste spese ordinarie di gestione di parti o cose comuni, (luce rampa e corsia di marcia e manovra per l'accesso ai garage, eventuali fosse settiche etc.), laddove e per quanto addebitabili alle proprietà esclusive, per quanto appreso, sono direttamente ripartite tra i proprietari;
- dalle ricerche e verifiche ipotecarie non sono risultate trascrizioni di cause in corso.

3.7 - ADEMPIMENTI DI CUI AL D.LGS. N. 192/05

Come richiesto, è stato verificato che l'abitazione di cui al presente lotto è dotata di APE, in corso di validità, ex D.Lgs. n. 192/2005 e s.m. e i., depositato al Comune di Prato il 29.11.2014 con P.G. n. 164.264, APE n.

7.983/2014 e, come previsto dalla normativa, a mezzo di posta elettronica certificata, allo specifico indirizzo messo a disposizione dalla Regione Toscana, sempre in data 29.11.2014.

Dalla suddetta certificazione, allegata alla presente con il n. 7, unitamente alla prova di avvenuta dovuta trasmissione e deposito, risulta che l'immobile in questione ha un indice di prestazione energetica globale pari a 87,85 Kwh/mq. per anno e ricade in classe energetica "D".

◆ ◆ ◆

CAPITOLO 4

4.1 - LEGITTIMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA – TITOLI EDILIZI

4.2 - CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

4.3 - ESITO ACCERTAMENTI URBANISTICO-EDILIZI

4.4 - QUADRO NORMATIVO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

4.5 - PREVISIONI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

◆ ◆ ◆

4.1 - LEGITTIMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA – TITOLI EDILIZI

Il più vasto edificio del quale fanno parte le porzioni immobiliari apprese alla procedura liquidatoria di cui al presente lotto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

◆ Concessione edilizia "per costruzione di n. 3 edificio per civile abitazione", P.G. n. **39.241** del **17.05.1986**, P.E. n. **392/86**, rilasciata il 12.08.1987, volturata con istanza P.G. n. 42.704 del 01.08.1988, rilasciata il 22.09.1989, allegata in copia stralcio alla presente con il n. 8;

◆ Concessione edilizia per varianti in corso d'opera alla suddetta C.E. n. 392/86, P.G. n. **25.647** del **01.06.1989**, P.E. n. **728/89**, rilasciata il

09.02.1990, allegata in copia stralcio alla presente con il n. 9;

◆ Variante finale in corso d'opera, ex art. 15 L. 47/85, alla stessa C.E. n. 392/86, P.G. n. **48.670** del **26.11.1991**, approvata il 02.01.1993, allegata in copia stralcio alla presente con il n. 10;

◆ Denuncia di opere interne con relativa relazione tecnica di asseveramento ex art. 26 L. 47/85, P.G. n. **51.536** del **13.11.1992**, allegata in copia alla presente con il n. 11;

In data **11.06.1993**, con P.G. n. **29.605**, era stata richiesto il certificato di abitabilità, pratica rimasta inevasa e che non ha mai prodotto tale certificazione, risultando quindi i beni sprovvisti della stessa certificazione di abitabilità/agibilità.

4.2 - CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

I sopra menzionati impianto elettrico e di riscaldamento autonomo, con produzione di acqua calda sanitaria, dei quali non sono state reperite le relative certificazioni, con il libretto di impianto di quest'ultimo nella disponibilità degli odierni occupanti e di cui non si può accertare la rispondenza alle odierne normative, realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della Legge n. 46/90, D.P.R. 447/91 s.m. e i., Legge n. 10/91 e D.P.R. 412/93 e s.m. e i., sono soggetti agli obblighi derivanti dalle leggi indicate per le periodiche verifiche e controlli ai fini del loro utilizzo in sicurezza.

4.3 - ESITO ACCERTAMENTI URBANISTICO-EDILIZI

Da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi, dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alle suddetti titoli edilizi, i beni presentano alcune difformità che non integrano variazioni essenziali ne totali difformità e

rientrano quindi nelle cosiddette tolleranze costruttive di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001, rendendo pertanto le porzioni immobiliari di cui trattasi urbanisticamente legittimate e commerciabili.

Con riferimento agli articoli 32 e 33 della Legge n. 47/85, gli immobili oggetto di stima sono commerciabile.

4.4 - QUADRO NORMATIVO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

Alla data attuale e di riferimento della stima, il quadro normativo di riferimento in materia urbanistica è dato dalla Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.e i., nonché dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Prato e rappresentato dal Piano Operativo approvato con D.C.C. n. 17 del 14 marzo 2019 e successiva D.C.C. n. 50 del 09.04.2019 con cui sono state approvate altre 6 osservazioni al Piano Operativo.

Successivamente, nelle sedute del 08.05.2019, 12.06.2019 e 23.07.2019, si è svolta la Conferenza paesaggistica con la Regione Toscana e il MiBACT (Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo), in cui sono emerse richieste di modifiche ed integrazioni degli elaborati del Piano al fine di attestarne la conformità al PIT/PPR.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 26.09.2019 è stato completato il procedimento di approvazione del Piano Operativo, modificato in seguito alle richieste della Conferenza paesaggistica.

In data 4 ottobre 2019 si è concluso anche il procedimento della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR, con esito positivo.

Il Piano Operativo è stato poi pubblicato sul BURT n. 42 del 16 ottobre 2019, ed ha acquistato la sua definitiva efficacia il 15 novembre

2019.

4.5 - PREVISIONI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Dal punto di vista urbanistico il più vasto fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari in parola, è ubicato in zona sottoposta a tutela paesaggistica, ex Titolo I - Capo II - Parte III del D.Lgs. n. 42/04 e ricade, nel vigente Piano Operativo, nelle urbanizzazioni contemporanee degli insediamenti esistenti, nei Tessuti Urbani a prevalente Funzione Residenziale (TR.2), normati all'art. 75 delle N.T.A. dello stesso P.O., come risulta dall'estratto delle tavole grafiche allegate alla presente con il n. 12.

◆ ◆ ◆

CAPITOLO 5

5.0 - PROCESSO DI VALUTAZIONE

5.1 - SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

Secondo quanto precisato in premessa, nell'incarico attribuito nell'ambito di procedura giudiziale liquidatoria, lo scopo della stima è quello di determinare il valore venale in comune commercio, riferito all'attualità, del bene immobile sopra sommariamente descritto, con le decurtazioni del caso, per costituire il prezzo base d'asta con cui verrà bandito lo stesso bene.

L'aspetto economico sotto il quale può essere stimato un bene è connesso allo scopo per il quale la perizia è effettuata, e nel caso in specie è individuabile nel PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO, riferito all'attualità.

5.2 - METODOLOGIE E PROCEDIMENTI DI STIMA

In teoria e in un regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici dovrebbero tendere al valore di mercato, anche se nella realtà si tratta di valori diversi. Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile avrebbe la maggiore probabilità di essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (venditore e compratore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Premesso che la metodologia estimativa è unica, in quanto basata sulla comparazione, i procedimenti estimativi richiamati dagli Standard Internazionali di Valutazione sono sostanzialmente di tre tipi, dei quali il primo è riferito alla c.d. "metodologia diretta", mentre gli altri due sono riferiti alla c.d. "metodologia indiretta. Il loro utilizzo dipende essenzialmente dalla dinamicità del mercato immobiliare riferito al segmento di mercato del bene oggetto di stima (*Subjet*).

a) Market Approach o Approccio al mercato (Metodologia diretta)

Tale procedimento si sviluppa sostanzialmente attraverso il procedimento diretto-comparativo e le condizioni per la sua applicabilità nella stima del valore di mercato sono:

- I. esistenza di beni simili al bene da stimare (omogeneità, cioè appartenenti al solito segmento di mercato);*
- II. sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;*
- III. conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili, detti "comparativi" (in un periodo prossimo a quello della stima, massimo 24*

È evidente, quindi, che l'utilizzo della comparazione diretta, se praticabile, è sempre l'opzione da privilegiare.

Nel caso in cui non si verifichi una o alcuna delle condizioni sopra elencate necessarie all'applicazione, non si potrà procedere alla valutazione utilizzando l'approccio diretto al mercato in quanto mancherebbero gli elementi essenziali per svolgere la comparazione diretta del *subject* (bene oggetto di stima) con *i comparativi* appartenenti allo stesso segmento di mercato. In tal caso si procederà con le metodologie indirette che sono procedimenti che non conducono alla stima del valore di mercato attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse, bensì attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche differenti attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato; le suddette metodologie si attuano mediante:

b) Income Approach o Approccio Reddittuale-finanziario

Tale approccio definisce il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso sarà in grado di generare e si sviluppa principalmente attraverso:

I. la capitalizzazione dei redditi (Direct Capitalization), che determina il valore del bene come accumulazione finale dei redditi futuri che esso produrrà nella sua vita utile, considerati costanti, attualizzati ad un saggio detto di capitalizzazione.

II. l'analisi dei flussi di cassa scontati all'attualità (Discounted Cash Flow Analysis), che definisce il valore del bene come sommatoria dei flussi di cassa futuri (sia in termini di costi che di ricavi) che esso sarà in

grado di generare, attualizzati attraverso un opportuno tasso di sconto.

c) Cost Approach o Approccio al Costo

L'approccio del costo si basa sul principio di sostituzione, secondo cui il valore di un bene si può determinare come somma dei prezzi dei suoi diversi fattori produttivi in quanto "nessun acquirente ordinario pagherà per un immobile più di quanto gli costerebbe acquisire un terreno e poi realizzare un immobile simile a quello per cui dimostra interesse".

L'aspetto economico su cui si base tale metodologia di stima è principalmente quello del *valore di surrogazione* ossia la determinazione del valore di un altro immobile che sia in grado di dispiegare analoga funzione e utilità economica del bene oggetto di stima.

Il procedimento del valore di trasformazione

La disciplina estimale prevede anche un ulteriore procedimento complesso di stima, quello denominato "*Procedimento del Valore di trasformazione*". Tale procedimento di stima del valore di mercato di un bene immobile si applica normalmente quando il bene in stima si trova in condizioni fisiche e/o economiche inferiori all'ordinarietà o quando, anche se in condizioni di ordinarietà, il bene è comunque suscettibile di una trasformazione che ne accresca il valore economico. Tale procedimento può essere utilizzato solo a condizione che la trasformazione sia attuabile sia dal punto di vista normativo, sia dal punto di vista tecnico-economico.

Nella pratica però questo non è un procedimento autonomo, in quanto si basa sul risultato della componente di due procedimenti ben distinti, il primo teso ad individuare il più probabile valore del bene trasformato attraverso un procedimento diretto o indiretto (capitalizzazione

dei redditi), ed un secondo basato sull'approccio al costo e riferito ai costi necessari per ricondurre nelle condizioni ordinarie il bene oggetto di stima.

5.3 - ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Aspetto preliminare di fondamentale importanza al fine dell'individuazione del procedimento di stima da adottare per la valutazione in esame, è l'analisi del mercato immobiliare del comune, in questo caso di Prato, nonché della zona nella quale è ubicato il bene immobile oggetto di stima.

A tale proposito vengono in aiuto studi all'uopo effettuati da strutture che operano sul mercato immobiliare.

In particolare sia per il sito *Il Borsino Immobiliare.it*, che per quello denominato *Il Mercato Immobiliare e Immobiliare.it*, si rileva che nel segmento residenziale la dinamicità del mercato immobiliare risulta medio-alta in funzione dello stock immobiliare comunale presente, con prezzi al mq. che si attestano intorno alla media regionale.

Nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto (La Castellina), i suddetti siti evidenziano un buon andamento delle compravendite a fronte di una modesta diminuzione dei rispettivi valori, che comunque risultano mediamente i più alti a livello comunale.

Secondo l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate – Statistiche regionali anno 2024 - l'andamento del mercato immobiliare residenziale riferito alla provincia di Prato, nell'anno 2023 (anno di riferimento della suddetta pubblicazione) ha fatto verificare un andamento in termini di NTN (Numero delle Transazioni Immobiliari Normalizzate in termini della quota di proprietà trasferita) riferito all'intera provincia, pari a – 13,03 % dato sostanzialmente

confermato dal comune capoluogo che ha fatto registrare un decremento pari al 12,06%.

Diversamente le quotazioni medie dell'anno 2023 riferite all'intera provincia, hanno fatto riscontrare una sostanziale stabilità, restituendo un decremento medio del - 0,2%, percentuale che per il comune capoluogo si attesta a - 1,1%..

La zona OMI ove è ubicato l'immobile in oggetto (C1), in base alla suddetta indagine statistica, risulta avere un incremento del NTN dell'anno 2023 rispetto a quello precedente, pari a -17%%, mentre la quotazioni media non ha fatto riscontrare variazioni rispetto all'anno precedente, restituendo un valore medio per il segmento residenziale, pari a €. 2.113,00/mq..

In relazione alle suddette analisi si evidenzia come il mercato immobiliare residenziale sia nel comune di Prato che nella zona ove è ubicato l'immobile oggetto di stima, risulti sufficientemente dinamico e comunque idoneo all'utilizzo di una metodologia estimativa diretta, mediante un procedimento di stima basato sull'approccio al mercato.

5.4 - PROCEDIMENTO DI STIMA DEL BENE IMMOBILE

5.4.1 - *Procedimenti di stima adottato*

Fra i procedimenti estimativi diretti, basati sull'approccio al mercato, il *Sales Comparasion Approach o Market Comparasion Approach (MCA)* è quello ordinariamente più utilizzato in caso di presenza di una quantità congrua di dati riferiti ad immobili paragonabili (*comparativi*) all'immobile oggetto di stima (*Subjet*).

Il Market Cmparasion Approach (MCA) è un procedimento comparativo pluriparametrico che si basa sull'assunto che il prezzo di un

immobiliare può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica – quantitativa o qualitativa - dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione, tramite indagine di mercato, di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare (comparativi), di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano stati oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati in epoca prossima a quella della stima (per la stima in esame, rilevata la tipologia immobiliare oggetto di stima e la dinamicità del mercato immobiliare di riferimento e l'andamento delle quotazioni sostanzialmente stabile negli ultimi periodi o comunque con variazioni molto contenute, l'indagine si estenderà fino a 24 mesi antecedenti alla data di riferimento della stima);

2. individuazione delle caratteristiche qualitative e quantitative che influenzano la formulazione del prezzo finale degli immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima e successiva stesura della *tabella dei dati*, riepilogativa delle caratteristiche di ciascuna unità presa a riferimento (comparativi) e dell'immobile in stima (subject);

3. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non

perfettamente omogenei rispetto all'immobile oggetto di stima, per epoca.

Tale analisi viene effettuata prendendo a riferimento listini immobiliari che restituiscono quotazioni tramite le quali risulta possibile misurare l'andamento del mercato immobiliare in termini temporali. In particolare per la stima in oggetto è stato preso a riferimento l'O.M.I. redatto semestralmente dall'Agenzia delle Entrate, che prende in considerazione le quotazioni di vari segmenti immobiliari, riferite agli specifici ambiti territoriali omogenei (Zone OMI) in cui risulta suddiviso il comune di riferimento;

4. determinazione dei *prezzi marginali* da applicare a ciascuna caratteristica considerata in modo da poter determinare la stima delle singole differenze riscontrate fra i singoli comparativi e l'immobile in stima. Il prezzo marginale rappresenta la quantità di moneta che un operatore economico ordinario imputa a ciascun livello della singola caratteristica.

La determinazione dei prezzi marginali avviene mediante l'utilizzo di appropriati *rapporti mercantili*, individuati o da specifici *teoremi mercantili* o direttamente dal mercato immobiliare di riferimento;

5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;

6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile, che per il tipo di stima in oggetto è pari al 5,00%).

5.4.2 - Indagine di mercato e Costituzione del Campione

L'indagine di mercato ha riguardato unità immobiliari a destinazione residenziale, poste in comune di Prato, nelle vicinanze dell'unità oggetto di stima, (A tale proposito come ambito di riferimento è stata assunta la zona OMI così come individuata dall'Agenzia delle Entrate, avuto riguardo della localizzazione di dettaglio all'interno di questa dell'unità immobiliare oggetto di stima.) che appartengono al solito segmento di mercato in termini di classe di consistenza ed il cui trasferimento è avvenuto in epoca recente rispetto alla data di riferimento della stima (attualità). In relazione all'andamento del mercato immobiliare, sia in termini di numero delle transazioni che per quanto attiene l'andamento delle quotazioni, sono stati presi a riferimento atti di trasferimento dell'intera proprietà rogati fino ad un massimo di 24 mesi rispetto alla data di riferimento.

In funzione di quanto sopra si riporta di seguito lo schema di inquadramento generale dei comparativi rispetto all'immobile in stima ed un elenco riepilogativo delle caratteristiche più rilevanti dei singoli comparativi che andranno a costituire il campione di riferimento e comparazione (per le caratteristiche dei comparativi vedasi anche le schede A), B) e C) del'allegato 13.



A) COMPARATIVO "A"

Ubicazione

→ Comune Prato

→ Via/Piazza/Nr. Via di Pippo n. 6

→ Piano primo

→ Zona OMI C1

Dati Catastali

→ Foglio di mappa 38

→ Unità principale (particella/subalterno) 2280/3

→ Autorimessa (particella/subalterno) 2280/23

Fonte Atto

→ Data atto 31.05.2022

→ Notaio Federico Silvani

→ Repertorio/Raccolta Nr. 11729/9469

→ Prezzo dichiarato € 550.000,00

Edificio

	→ Tipologia	edificio in linea di tipo signorile	
	→ Piani fuori terra	2	
	→ Piani entro terra	1	
	→ Epoca	2006	
	→ Stato di manutenzione	buono	
	→ Ascensore	si	
	→ Riscaldamento centralizzato	no	
	<u>Unità immobiliare</u>		
	→ Impianto di riscaldamento	autonomo	
	→ Impianto di climatizzazione estiva	n.d.	
	→ Stato di manutenzione	discreto	
	→ Classe energetica	C	
	→ Nr. Servizi igienici	3	
	→ Distribuzione interna	ottima	
	→ Orientamento prevalente	normale	
	→ Affaccio prevalente	ottimo	
	→ Pertinenze	box/autorimessa	
	→ Consistenza commerciale	mq. 205,90	
	B) <u>COMPARATIVO "B"</u>		
	<u>Ubicazione</u>		
	→ Comune	Prato	
	→ Via/Piazza/Nr.	Via San Bernardino n. 15	
	→ Piano	terreno	
	→ Zona OMI	C1	
	<u>Dati Catastali</u>		

	→ Foglio di mappa	38
	→ Unità principale (particella/subalterno)	1874/1
	→ Autorimessa (particella/subalterno)	1874/10
	<u>Fonte Atto</u>	
	→ Data atto	23.12.2022
	→ Notaio	Mario Muscariello
	→ Repertorio/Raccolta Nr.	35114/18342
	→ Prezzo dichiarato	€ 455.000,00
	<u>Edificio</u>	
	→ Tipologia	edificio in linea di tipo signorile
	→ Piani fuori terra	2
	→ Piani entro terra	1
	→ Epoca	1990
	→ Stato di manutenzione	discreto
	→ Ascensore	no
	→ Riscaldamento centralizzato	no
	<u>Unità immobiliare</u>	
	→ Impianto di riscaldamento	autonomo
	→ Impianto di climatizzazione estiva	n.d.
	→ Stato di manutenzione	discreto
	→ Classe energetica	E
	→ Nr. Servizi igienici	3
	→ Distribuzione interna	ottima
	→ Orientamento prevalente	normale
	→ Affaccio prevalente	normale

	→ Pertinenze	box/autorimessa	
	→ Consistenza commerciale	mq. 205,50	
	C) <u>COMPARATIVO "C"</u>		
	<u>Ubicazione</u>		
	→ Comune	Prato	
	→ Via/Piazza/Nr.	Via del Palco n. 152/B	
	→ Piano	rialzato	
	→ Zona OMI	C1	
	<u>Dati Catastali</u>		
	→ Foglio di mappa	38	
	→ Unità principale (particella/subalterno)	498/504	
	→ Autorimessa (particella/subalterno)	498/2	
	<u>Fonte Atto</u>		
	→ Data atto	21.03.2024	
	→ Notaio	Laura Biagioli	
	→ Repertorio/Raccolta Nr.	16488/10127	
	→ Prezzo dichiarato	€. 528.000,00	
	<u>Edificio</u>		
	→ Tipologia	edificio in linea di tipo signorile	
	→ Piani fuori terra	2	
	→ Piani entro terra	1	
	→ Epoca	1990	
	→ Stato di manutenzione	discreto	
	→ Ascensore	si	
	→ Riscaldamento centralizzato	no	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		

Unità immobiliare

→ Impianto di riscaldamento	autonomo
→ Impianto di climatizzazione estiva	n.d.
→ Stato di manutenzione	buono
→ Classe energetica	E
→ Nr. Servizi igienici	2
→ Distribuzione interna	ottima
→ Orientamento prevalente	normale
→ Affaccio prevalente	ottimo
→ Pertinenze	box/autorimessa-soffitta
→ Consistenza commerciale	mq. 215,60

Unità immobiliare

→ Impianto di riscaldamento	si
→ Impianto di climatizzazione estiva	n.d.
→ Stato di manutenzione	discreto
→ Classe energetica	G
→ Nr. Servizi igienici	3
→ Distribuzione interna	normale
→ Orientamento prevalente	normale
→ Affaccio prevalente	normale
→ Pertinenze	box/autorimessa-soffitta
→ Consistenza commerciale	mq. 233,05

5.4.3 - Analisi delle caratteristiche prese a confronto

In conformità alla tipologia immobiliare oggetto di stima, le caratteristiche considerate sono le seguenti:

I. *Localizzazione o Rapporti di posizione (SIGMA)*

Si prende in considerazione la localizzazione generale o di dettaglio dell'unità immobiliare oggetto di stima rispetto (*Subjet*) a quelle prese a confronto (*Comparativi*), valutando i diversi apprezzamenti che propone il mercato immobiliare di riferimento.

II. *Data (DAT)*

Rappresenta la data di stipula dell'atto di trasferimento della proprietà ed è necessaria al fine di riallineare il prezzo di vendita del comparativo rispetto alla data della stima.

Viene indicata con giorno/mese/anno e la differenza temporale rispetto alla data di stima viene determinata in mesi.

III. *Superfici (S)*

Le superfici, sia del *subjet* che dei comparativi, come già indicato al precedente paragrafo 2.2 è la Superficie Esterna Lorda (SEL), per la determinazione della quale – rilevato il fatto che non è stato possibile accedere, per ovvi motivi, all'interno delle unità immobiliari prese a confronto – è stata assunta la superficie catastale rilevata dalla relativa banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

La suddetta superficie è data dalla sommatoria delle seguenti consistenze di dettaglio:

- S1 Superficie principale - è la risultante della consistenza dei vani principali e degli accessori diretti
- SBV Superficie dei balconi con vista
- SBV Superficie delle verande con vista
- SLV Superficie delle logge con vista

→ SUC Superficie delle cantine (non direttamente comunicanti l'unità principale)

→ SUS Superficie delle soffitte (non direttamente comunicanti l'unità principale)

→ SMT Superficie Mansarde o Taverne (vani accessori direttamente comunicanti)

→ SUG Superficie Box - Autorimesse

→ SPC Superficie Posti Auto Scoperti di proprietà esclusiva

→ SPS Superficie Posti Auto Scoperti di proprietà esclusiva

→ SAS Superficie aree scoperte di proprietà esclusiva

Rilevato che le unità immobiliari prese a riferimento appartengono alla medesima classe di consistenza dell'unità in stima, si provvederà alla valutazione considerando la consistenza commerciale complessiva di ogni unità.

IV. Stato Manutenzione Edificio (SME)

Rappresenta il grado di conservazione del fabbricato, con particolare riguardo alle sue strutture portanti, alle finiture interne ed esterne non esclusive, alle coperture ed agli impianti comuni.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa per l'attribuzione dei relativi punteggi:

Massimo o Buono Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo **Punteggio 5**

Discreto

Le condizioni di conservazione dell'unità

immobiliare sono generalmente buone con

esclusione di alcune parti che richiedono

interventi di manutenzione ordinaria

Punteggio 4

Medio o Sufficiente L'unità immobiliare manifesta accettabili

condizioni di conservazione, seppur

presenti contenuti fenomeni do degrado

che richiedono interventi di manutenzione

specifici, riconducibili alla manutenzione

ordinaria necessaria al corretto

mantenimento in buono stato delle parti di

specifico competenza.

Punteggio 3

Mediocre

L'unità immobiliare manifesta accettabili

condizioni di conservazione, seppur

presenti contenuti fenomeni di degrado che

richiedono interventi di manutenzione

specifici e limitati, riconducibili alla normale

manutenzione ordinaria necessaria al

corretto mantenimento in buono stato

dell'edificio e delle sue parti più esposte.

Punteggio 2

Scadente o Minimo L'unità immobiliare presenta notevoli

situazioni di degrado richiedenti

l'esecuzione di un organico intervento di

manutenzione straordinaria per il ripristino

delle originarie funzionalità

Punteggio 1

V. Stato Manutenzione Unità (SMU)

Rappresenta il brado di conservazione delle finiture interne, degli infissi, dei pavimenti e rivestimenti, con esclusione degli impianti dell'unità immobiliare.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa per l'attribuzione dei relativi punteggi:

Massimo o Buono Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo **Punteggio 5**

Discreto Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo **Punteggio 4**

Medio o Sufficiente L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici, riconducibili alla manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza **Punteggio 3**

Mediocre L'unità immobiliare manifesta accettabili

condizioni di conservazione, seppur

presenti contenuti fenomeni di degrado che

richiedono interventi di manutenzione

specifici e limitati, riconducibili alla normale

manutenzione ordinaria necessaria al

corretto mantenimento in buono stato

dell'edificio e delle sue parti più esposte **Punteggio 2**

Scadente o Minimo L'unità immobiliare presenta notevoli

situazioni di degrado richiedenti

l'esecuzione di un organico intervento di

manutenzione straordinaria per il ripristino

delle originarie funzionalità **Punteggio 1**

VI. Numero Servizi Igienici (SER)

I servizi igienici sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa

alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica

consente nel tener conto della dotazione dei servizi nella formazione del

prezzo in funzione del loro numerosità.

VII. Livello di Piano (LIV)

E' una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano di

ubicazione della singola unità immobiliare principale e la relativa

variazione del prezzo. La scala del relativo punteggio varia innanzitutto

dalla presenza o meno dell'impianto ascensore, come risulta dalla

seguente tabella (Per i punteggi si fa riferimento al Manuale Operativo

delle Stime Immobiliari redatto dall'Agenzia del Territorio).

Livello di Piano

Presenza ascensore

Assenza ascensore

	Seminterrato/Interrato	0	0	
	Terreno	3	3	
	Rialzato	5	5	
	Primo	6	6	
	Secondo	7	5	
	Piano <i>n</i> (dal 3° al	8	7 - <i>n</i>	
	Piano <i>n</i> (Ultimo)	9	8 - <i>n</i>	
	Piano <i>n</i> (Attico)	13	12 - <i>n</i>	
	<i>(n = numero complessivo dei piani del fabbricato)</i>			
	VIII. Affaccio prevalente (APR)			
	Tale caratteristica misura la variazione di prezzo in funzione dell'affaccio prevalente dell'unità immobiliare, prendendo in considerazione sia			
	aspetti positivi legati alla panoramicità, che negativi legati ad fonti di			
	inquinamento acustico e/o da traffico.			
	Si prevedono tre livelli come di seguito specificato:			
	Ottimo	Affaccio prevalente ottimo	Punteggio 3	
	Normale	Affaccio prevalente normale	Punteggio 2	
	Scadente	Affaccio prevalente scadente	Punteggio 1	
	IX. Tipologia immobile			
	Tale caratteristica misura la variazione del di prezzo in funzione della			
	tipologia immobiliare, così come apprezzati dal mercato immobiliare			
	locale, ed in particolare:			
	Signorile		Punteggio 5	
	Unifamiliare		Punteggio 4	
	Civile non intensivo		Punteggio 3	

Civile intensivo

Punteggio 2

Economica

Punteggio 1

In considerazione di quanto sopra è stata redatta la **Tabella n. 1 –**

Tabella dei Dati (Vedasi Allegato 13) riepilogativa delle caratteristiche di ciascuna unità immobiliare presa a riferimento e di quella oggetto di stima, al fine di operare l'adeguato confronto.

5.4.4 - *Riallineamento dei prezzi per differenze nella posizione e nella data*

Nonostante l'immobile oggetto di stima ed i comparativi assunti a riferimento siano posti all'interno della solita zona OMI ed in posizione limitrofa fra loro, il mercato immobiliare locale evidenzia appetibilità diverse in relazione alla loro localizzazione di dettaglio e pertanto è stato reso necessario provvedere alla determinazione del coefficiente *Sigma* afferente ai predetti rapporti di posizione.

Rilevata la necessità di determinare tale coefficiente in modo oggettivo, ai fini della sua quantificazione sono stati considerati i valori medi delle quotazioni dell'OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate ed in particolare quello delle abitazioni di tipo civile, riferendolo all'immobile oggetto di stima ed al comparativo "B" e quello delle abitazioni di tipo signorile, riferendolo ai comparativi "A" e "C".

Il coefficiente *Sigma*, sarà pertanto determinato dal rapporto dei suddetti valori medi, che pertanto rappresentano unicamente dei numeri indice, come di seguito specificato:

$$SIGMA \% = \frac{\text{(quotazione media riferita alla localizzazione del Subjet [civile])}}{\text{(quotazione media riferita alla localizzazione del comparativo)}}$$

In considerazione di quanto sopra i prezzi dei vari comparativi sono

stati riallineati come risulta dalla **Tabella a – Tabella dei Rapporti di Posizione**, di cui all'allegato 13.

Rilevata la diversa epoca di stipula degli atti di trasferimento dei comparativi, rispetto alla data di riferimento della stima (attualità), occorrerà successivamente procedere al loro riallineamento temporale.

La data del contratto è una caratteristica rilevata con il prezzo di trasferimento del singolo comparativo e la differenza di questa rispetto alla data di riferimento della stima può essere significativa, in particolare in presenza di un mercato immobiliare dinamico con oscillazioni significative delle relative quotazioni.

Il saggio di variazione (positivo o negativo) del prezzo di trasferimento del singolo comparativo rispetto alla data della stima sarà determinato prendendo a riferimento le quotazioni presenti su listini immobiliari, ritenuti l'unica fonte idonea a valutare l'andamento del mercato immobiliare in termini di variazione del prezzo in funzione del tempo, che anche in tale fattispecie saranno utilizzate non come valore assoluto, ma come numero indice, come di seguito specificato:

$$DAT \% = \frac{\text{(quotazione riferita alla data della stima)}}{\text{(quotazione riferita alla data del comparativo)}}$$

Ai fini dell'adozione della suddetta formula anche per la determinazione di tale coefficiente è stata presa a riferimento la Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, ritenuta idonea in quanto restituisce quotazioni con cadenza periodica ravvicinata (semestrale) riferite a specifiche categorie immobiliari, ubicate in specifici ambiti territoriali comunali oggettivamente identificabili, assumendo come numero indice di

riferimento, la quotazione media fra quella massima e quella minima ivi indicate.

In considerazione di quanto sopra i prezzi dei vari comparativi sono stati riallineati come risulta dalla **Tabella b – Tabella di Allineamento Temporale (DAT%)** – di cui all'Allegato 13.

5.4.5 - Determinazione dei prezzi marginali

Lo studio dei prezzi marginali, cioè di quel prezzo che un operatore economico ordinario è disposto a pagare per l'aumento di un grado di ogni singola caratteristica, si sviluppa in modo analitico partendo o dai cosiddetti *teoremi mercantili* riferiti alla superficie principale (S1) di ogni immobile, oppure dai cosiddetti *rapporti mercantili*, che rappresentano coefficienti che trovano riscontro nel mercato immobiliare di riferimento.

Si riporta di seguito l'analisi e la determinazione dei vari prezzi marginali che saranno applicati a ciascuna caratteristica presa a riferimento.

A. Superficie (SUP)

Lo studio dei prezzi marginali riferito alle superfici viene effettuato prendendo a base i cosiddetti *Teoremi mercantili del prezzo*, che discendono dalla prassi delle transazioni immobiliari.

Verificando che le caratteristiche tipologiche riguardo le superfici principali e quelle accessorie annesse (balconi, terrazzi, ecc.) e collegate (cantine, box, ecc) sono pressoché omogenee, per il caso in esame saranno determinati i seguenti prezzi marginali seguendo l'applicazione di primo teorema mercantile, la cui formula è la seguente:

$$P_i = \frac{PRZ * Sigma * DAT\%}{SUP}$$

dove:

Pi: Prezzo marginale di riferimento alla superficie

PRZ: Prezzo rilevato sull'atto di trasferimento di ciascun comparativo e riallineato all'epoca di stima.

Sigma: Rapporto di posizione, determinato come specificato in precedenza.

DAT%: Coefficiente di allineamento temporale determinato anch'esso come già citato in precedenza

SUP: Rappresenta la superficie commerciale di ciascun comparativo.

In funzione di quanto sopra è stata predisposta la **Tabella 3 –**

Tabella del Calcolo del Prezzo Marginale della Superficie [p(SUP)], di cui all'Allegato n. 13.

Dalla suddetta tabella si rileva che:

⇒ *Prezzo medio massimo della Superficie Principale* €/mq. **2.359,92**

⇒ *Prezzo mediano della Superficie Principale* €/mq. **2.214,50**

⇒ *Prezzo unitario minimo della Superficie Principale* €/mq. **2.163,21**

In relazione all'assunto che un operatore economico ordinario sarà disposto a pagare almeno il *prezzo minimo* di mercato per ogni unità di consistenza in più da acquistare, sarà questo il prezzo marginale assunto per la presente stima (€/mq. **2.163,21**).

Per quanto occorrer possa, si precisa che la consistenza commerciale dei comparativi presi a riferimento è stata determinata utilizzando i medesimi *rapporti mercantili* impiegati per il calcolo della consistenza commerciale dell'unità in stima, come meglio specificato al precedente paragrafo 1.2 Consistenze.

B. Stato Manutenzione Edificio (SME)

Il prezzo marginale dello stato manutenzione dell'edificio $p(SME)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello manutentivo all'altro secondo il nomenclatore di cui al precedente punto III del paragrafo 5.4.3., da imputare alla singola unità immobiliare.

Il costo di intervento si riferisce a quello di manutenzione (deperimento fisico) ed all'eventuale costo di adeguamento (deperimento funzionale) ed è stato determinato a forfait viste le presunte caratteristiche manutentive degli edifici ove sono comprese le unità immobiliari prese a confronto.

Nel caso in esame, rilevato lo stato conservativo generale del complesso immobiliare che comprende l'unità in stima e quelli relativi ai vari comparativi, nonché facendo riferimento alla loro consistenza, si determina in complessi € **5.000,00** (a corpo) il prezzo presunto, determinato da indagine di mercato, imputabile a ciascuna unità immobiliare presa a riferimento, per passare da un livello all'altro.

C. Stato Manutenzione Unità (SMU)

Anche in questo caso il prezzo marginale dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare $p(SMU)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro del nomenclatore di cui al precedente punto IV del paragrafo 5.4.3.

I costi di intervento si riferiscono a quelli di manutenzione (deperimento fisico) e agli eventuali costi di adeguamento (deperimento funzionale) ed è stato determinato, rilevato il fatto che – per ovvi motivi – non è stato possibile accedere all'interno delle unità prese a riferimento, a

forfait.

Rilevata la classe di consistenza delle unità in considerazione ed i loro presunti stati conservativi, così come rilevabili per il tramite degli atti in possesso, si determina in €. **30.000,00** (a corpo) il prezzo presunto per passare da un livello all'altro dello stato conservativo, determinato tramite indagine di mercato.

Per quanto possa occorrere, si fa presente che lo stato manutentivo delle unità prese a riferimento per la comparazione, è stato desunto in via presuntiva sulla base sia della loro epoca costruttiva e di quanto rilevato dai rispettivi atti di trasferimento.

D. Numero Servizi Igienici (SER)

Il prezzo marginale dei servizi igienici $p(SER)$ è stimato nel costo di ricostruzione a nuovo del relativo servizio, eventualmente deprezzato in funzione della vetustà in modalità lineare.

Il prezzo $p(SER)$ è quindi in funzione del costo a nuovo per la realizzazione del servizio $i(SER)$ della sua vita utile (Vit) e della sua vetustà (Vet), il tutto attraverso la seguente formula:

$$p(SER) = i(SER) * [1 - (Vet/Vit)]$$

Dall'analisi di mercato all'uopo effettuata, nonché dagli atti in possesso, è stato rilevato quanto segue:

⇒ $i(SER)$ € 20.000,00 a corpo, determinato mediante indagini di mercato

⇒ $Vet.$ n. anni 20 determinata in base agli atti in possesso e verificata in sede di sopralluogo, specificando che questa va individuata in base allo stato effettivo dei luoghi.

⇒ $Vit.$ n. anni 30, ritenuta in via ordinaria la vita media di un servizio

igienico in funzione di un uso ordinario.

In relazione a ciò il prezzo marginale è determinato come segue:

$$p(SER) = 20.000,00 * [1 - (20/30)] = \text{€ } 6.700,00 \text{ (importo arrotondato)}$$

E. Livello del piano (LIV)

Il prezzo marginale del livello del piano si determina attraverso il prodotto fra l'indice mercantile espresso dal mercato di riferimento e pari a 1,00% ed il relativo prezzo riallineato del singolo comparativo:

$$p(LIV) = 1,00\% * PRZ$$

In relazione a ciò si determinano i seguenti prezzi marginali:

Comparativo	PRZ (riallineato)	Indice Mercantile	p(LIV)
Comparativo "A"	485.907,31	1,00%	4.859,07
Comparativo "B"	444.540,23	1,00%	4.445,40
Comparativo "C"	477.446,81	1,00%	4.774,47

F. Affaccio prevalente

Nel caso in esame, il prezzo marginale relativo all'affaccio prevalente prende principalmente in considerazione il fatto che l'unità in stima è prospiciente nella sua porzione tergale verso l'asse ferroviario Firenze - Prato - Bologna (Ex-Direttissima), che - anche se attualmente maggiormente destinata al traffico ferroviario regionale e merci - risulta comunque influente negativamente sulla sua appetibilità commerciale.

Il prezzo marginale relativo all'affaccio prevalente si determina attraverso il prodotto fra l'indice mercantile espresso dal mercato di riferimento e pari a 2,00% ed il prezzo riallineato del relativo comparativo:

$$p(APR) = 2,00\% * PRZ$$

In relazione a quanto sopra si determinano i seguenti prezzi

marginali:

Comparativo	PRZ (riallineato)	Indice Mercantile	p(APR)
Comparativo "A"	485.907,31	2,00%	9.718,15
Comparativo "B"	444.540,23	2,00%	8.890,80
Comparativo "C"	477.446,81	2,00%	9.548,94

G. Tipologia Immobiliare

Il prezzo marginale relativo alla Tipologia Immobiliare, è stato determinato attraverso il prodotto fra l'indice mercantile espresso dal mercato immobiliare di riferimento, pari al 2% ed il relativo prezzo riallineato di ciascun comparativo:

$$p(TIPO)*PRZ$$

In relazione a quanto sopra sono stati determinati i seguenti prezzi

marginali:

Comparativo	PRZ (riallineato)	Indice Mercantile	p(APR)
Comparativo "A"	485.907,31	2,00%	9.718,15
Comparativo "B"	444.540,23	2,00%	8.890,80
Comparativo "C"	477.446,81	2,00%	9.548,94

L'analisi dei prezzi marginali è stata riassunta nella **Tabella n 2 – Tabella dei prezzi Marginali** – di cui all'Allegato n 13

5.4.6 - Valutazione

La valutazione sarà effettuata mediante la media aritmetica dei prezzi corretti di ciascun comparativo.

Ogni prezzo corretto è dato dalla somma algebrica del prezzo iniziale riallineato (PRZ) e le relative sue correzioni determinate in base all'applicazione dei prezzi marginali delle varie caratteristiche considerate,

così come indicati al precedente paragrafo 5.4.5.

In pratica la correzione è data dal prodotto ottenuto dalla differenza fra il punteggio attribuito alla specifica caratteristica del *subject* con il corrispondente attribuito al comparativo ed il relativo prezzo marginale.

Tale operazione risulta sintetizzata nella **Tabella 3 - Tabella di Valutazione** di cui all'allegato n. 13.

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili presi a confronto sono altrettante stime dell'immobile in stima e pertanto dovrebbero coincidere.

Tuttavia l'esperienza concreta ci dice che tale opzione è puramente casuale e generalmente si manifesta una divergenza che comunque dovrebbe essere molto contenuta.

Al fine di verificare se tale divergenza possa essere considerata accettabile si effettueranno due tipi di controlli.

La prima verifica riguarderà lo scostamento percentuale relativo, ottenuto dal confronto fra il Prezzo Corretto di ogni comparativo con il Prezzo Corretto Medio, ottenuto dalla media dei Prezzi Corretti dei comparativi considerati.

Come risulta dalla tabella di valutazione suddetta, per tutti i comparativi considerati, lo scostamento percentuale relativo rispetto al prezzo medio corretto, è ampiamente al di sotto della soglia del 5,00%, ottemperando pertanto ai parametri di verifica assunti.

La seconda verifica riguarderà invece la divergenza percentuale assoluta ($d\%$) fra il Prezzo Massimo Corretto (P_{max}) ed il Prezzo Minimo Corretto (P_{min}), che anche in questo caso – secondo la prassi estimale – non deve essere superiore al 5,00%.

Nel caso di specie si opererà come segue:

$$d\% = \frac{[(P_{max} - P_{min})]}{P_{min}} = \frac{[(493.062,08 - 475.515,91)]}{475.515,91} = 3,69\%$$

La suddetta divergenza percentuale assoluta risulta pari al 3,69% e pertanto è inferiore al limite massimo del 5,00% determinando che il procedimento al confronto basato sul MCA può ritenersi in linea con la prassi estimale corrente.

In funzione di quanto già indicato in precedenza, con particolare riferimento al fatto che i suddetti prezzi corretti rappresentano altrettanti più probabili valori venali dell'immobile in stima, il più probabile valore venale di questi si otterrà attraverso la loro media aritmetica:

$$V_m = \frac{(493.062,08 + 481.855,65 + 475.515,91)}{3} = \text{€. } 483.477,88$$

Pur in presenza dello stato di occupazione del bene, come detto in precedenza, stante la buona redditività garantita dalla locazione, tenendo conto della scadenza del rapporto di affittanza in essere che potrà essere eventualmente disdettata nei termini fissati dalla L. n. 392/78, non viene operata riduzione al valore in precedenza determinato.

ABITAZIONE TERRA-TETTO CON ACCESSORI E PERTINENZE

VALORE COMMERCIALE arrotondato Piena Proprietà ... **€. 483.000,00**



CAPITOLO 6

6.0 - ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA

Tenuto conto:

- ◆ di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato"

dei beni di cui trattasi;

- ◆ dello scopo per cui sono stato chiamato a stimare il bene che è finalizzato a determinare il valore che costituisce la "base d'asta" della porzione immobiliare acquisita alla massa fallimentare, per la quale ritengo giusto ed equo apportare al valore determinato una decurtazione del 10%, per l'esclusione della garanzia per i vizi che opera, ex art. 2.922 comma 1, nell'ambito della vendita forzata ed anche per i termini in cui è richiesto che avvenga il saldo di quanto dovuto da parte dell'eventuale aggiudicatario, nonché per le variabili legate all'odierna configurazione e stato del bene in precedenza descritto;

si ha:

€ 483.000,00 - 10% = € 434.700,00

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO arrotondato € **434.700,00**

◆ ◆ ◆

CAPITOLO 7

7.0 - CONCLUSIONI – RISPOSTA AI QUESITI

Il bene appreso alla procedura liquidatoria, che costituisce un unico lotto vendibile, individuato e descritto per tipologia, caratteristiche e consistenze, in base alla documentazione reperita presso gli uffici e/o organi preposti, è stato valutato seguendo le indicazioni degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), utilizzando un procedimento di stima basato sull'Approccio al Mercato, denominato Market Comparasion Approach (MCA), il tutto come meglio specificato nei paragrafi precedenti, determinandone il valore a base d'asta, esponendo gli elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata come riportato nei

capitoli 5 e 6 che precedono.

Nei precedenti capitoli sono stati indicati altresì:

- ◆ gli accertamenti sulla attuale proprietà e provenienze del bene;
- ◆ l'identificazione catastale del bene;
- ◆ gli accertamenti sullo stato di possesso del bene;
- ◆ le risultanze degli accertamenti ipotecari;
- ◆ l'esito degli accertamenti esperiti presso il Comune di Prato per le verifiche urbanistiche ed edilizie per il bene oggetto di valutazione; nonché gli altri elementi utili e necessari per la stesura del decreto di trasferimento.

Si allega alla relazione di stima, per farne parte integrante, oltre ai prospetti di calcolo inerenti il procedimento di stima (MCA) adottato, la planimetria indicativa e dimostrativa nonché documentazione fotografica ritraente il bene oggetto di procedura, visura e copia delle planimetrie catastali.

La presente perizia viene prodotta in due copie tutte corredate degli allegati, una delle quali priva di ogni riferimento alla società fallita.

Il tutto ad evasione dell'incarico affidatomi pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento sia ritenuto necessario in merito.

◆ ◆ ◆

Prato, 2 ottobre 2024

Il C.T.

(*geometra Alessandro Pieraccini*)

Firmato digitalmente da

Alessandro Pieraccini

Allegati:

1. Planimetria dell'immobile stato di rilievo in scala 1/100
2. Documentazione fotografica
3. Copia atto di provenienza notaio R. Sordi rep. n. 19.166/9.706 del 06.11.1992
4. Copia atto di destinazione notaio E. Bonaca Bonazzi rep. n. 229.142/11.480 del 02.08.2012
5. Visura e copia planimetrie catastali immobili (abitazione e garage)
6. Copia contratto di locazione del 19.01.2015, reg. a Prato il 22.01.2015 al n. 448
7. Copia Attestato di Prestazione Energetica n. 7.983/2014
8. Copia concessione edilizia P.G. n. 39.241 del 17.05.1986, P.E. n. 392/86
9. Copia concessione edilizia per varianti in corso d'opera alla suddetta C.E., P.G. n. 25.647 del 01.06.1989, P.E. n. 728/89
10. Copia variante finale in corso d'opera alla suddetta C.E., P.G. n. 48.670 del 26.11.1991
11. Copia denuncia di opere interne ex art. 26 L. 47/85, P.G. n. 51.536 del 13.11.1992
12. Estratto della tavola del Piano Operativo vigente
13. Prospetti dimostrativi e di calcolo procedimento di stima (MCA)