

Geom. FULVIO VAIANI

STUDIO TECNICO

57126 LIVORNO - Piazza Manin 1

tel. 0586/895655 - fax 0586/205975 - cell. 3485190490 - E-Mail geometravaiani@libero.it -

fulvio.vaiani@geopec.it

Livorno 17/06/19

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LIVORNO

G.E. Dr.ssa Emilia Grassi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare 181/18

RELAZIONE DI STIMA

- Promossa da:** - Mannoni Umberto -
C.F. MNNMRT63L10E625S
(Avv.to Blunda Francesca
francescablunda@pec.ordineavvocatilivorno.it)
- Contro:** -
(C.F.)
(Avv.to Ceccanti Lorianò
lorianoceccanti@pec.ordineavvocatilivorno.it)
- Creditori intervenuti**
- (C.F.)
(Avv.to Cataldo Claudio
claudiocataldo@pec.ordineavvocatilivorno.it)
-)
(Avv.to Campora Francesco
f.campora@pec.studiobatini.it)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-
(Avv. Gebenini Francesca
francescagebenini@pec.ordineavvocati.livorno.it)

-)
(Avv.to Sbrana Serena
serena.sbrana@pecordineavvocatipisa.it)

-)
(Avv.ti Tremolanti Gabriele
gabriele.tremolanti@firenze.pecavvocati.it
Selmi Claudio
claudio.selmi@firenze.pecavvocati.it)

-)
(Avv.to Gambogi Simone
simone.gambogi@pec.avvocatilucca.it)

- Agenzia delle Entrate Riscossione
(P.I. 13756781002)
Avv.to Volpi Carlo Andrea
pct@pec. agenziariscossione.gov.it)

-
Avv.ti Di Cataldo Emanuele
emanueledicataldo@ordineavvocatiroma.org

giuseppenicolotedesco@ordineavvocatiroma.org)

-)
(Avv. Gebenini Francesca
francescagebenini@pec.ordineavvocati.livorno.it)

**LOTTO UNICO - in Comune di Rosignano Marittimo Loc. Vada -
via Diaz 1/3 - piena proprietà di palazzina uso residenziale in
corso di ampliamento e ristrutturazione per realizzazione di 3
unità abitative**

- Data prossima udienza: 23/07/19

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROSPETTO RIASSUNTIVO:

- Continuità delle trascrizioni:

1- TRASCRIZIONE del 28/04/2017 - Registro Particolare 4275
Registro Generale 6459 - Pubblico ufficiale BALDACCHINO
MAURIZIO Repertorio 89300/15986 - del 03/04/2017 ATTO TRA VIVI
- COMPRAVENDITA Compravendita, a favore dell'esecutato e contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2 -TRASCRIZIONE del 28/04/2017 - Registro Particolare 4274-
Registro Generale 6458 - Pubblico ufficiale BALDACCHINO
MAURIZIO - Repertorio 89300/15986 del 03/04/2017 - ATTO PER
CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' di

3- TRASCRIZIONE del 28/06/2010 - Registro Particolare 7337 -
Registro Generale 12441 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO-
Repertorio 948/9990 del 07/05/2010 - ATTO PER CAUSA DI MORTE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

e

deceduta



4- Trascrizione del 1964 n. 103 registro particolare del 08/01/64 –

Rogante Notaio Serafino Selli del 25/11/63.

Trattasi della provenienza dell'area su cui è stato edificato l'immobile.

A favore di

Alfredo dove la predetta sig.ra acquistava appezzamento di terreno fabbricabile della superficie di mq. 433 al foglio 106, mappale 108.

- Conformità urbanistica e catastale.

1) Non conforme

- Cause ostative alla vendita

Non si rilevano cause ostative alla vendita.

- Valore di base dell'asta e di mercato

Base d'asta proposto € 268.000,00 (duecentosessantottomila euro)

Probabile valore mercato € 298.000,00 (duecentonovantottomila euro)

- Descrizione sommaria e riferimenti catastali

Piena proprietà su;

a- edificio di due piani fuori terra, in corso di ristrutturazione ed ampliamento, al grezzo delle opere, posto nel Comune di Rosignano Marittimo Località Vada, in via Diaz 1/3 con permesso a costruire

rilasciato per la realizzazione di n° quattro appartamenti con accesso indipendente.

Il fabbricato nel suo insieme confina con via Diaz, via del Pogetto, e proprietà se altri e più precisi confini.

Dati catastali:

- Intestati:

1 1

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- Individuativi catastali:

APPARTAMENTO

Foglio 106, mappale 716, sub. 5; (A/2 di classe 3, 6 vani, r.c. 790,18);

GARAGE 1

Foglio 106, mappale 716, sub. 2; (C/6 di classe 6, 39 mq. r.c. 134.95);

GARAGE 2

Foglio 106, mappale 716, sub. 3; (C/6 di classe 6, 29 mq. r.c. 100,35);

GARAGE 3

Foglio 106, mappale 716, sub. 4; (C/6 di classe 6, 18 mq. r.c. 62,28);

CORTE A COMUNE (BENE COMUNE NON CENSIBILE)

Foglio 106, particella 716; sub.1

- Stato di occupazione.

Libero - non abitabile – in corso di ristrutturazione

PREMESSA

In seguito all'incarico ricevuto dal Dr. Alberto Cecconi, il sottoscritto Geom. Fulvio Vaiani, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 886, ha eseguito gli accertamenti ed i sopralluoghi del caso principalmente consistenti in:

- Accesso alla cancelleria telematica per acquisizione della documentazione ivi depositata, con deposito di verbale di giuramento. Presa visione della documentazione acquisita.
- Richiesta di accesso agli atti Comunali per visione delle pratiche edilizie esistenti.
- Sopralluoghi presso il Comune di Rosignano, ufficio edilizia privata con presa visione della documentazione ed acquisizione delle copie necessarie (eseguito due volte).
- Accertamento catastale con acquisizione telematica della documentazione ivi depositata.
- Accertamento ipotecario eseguito in via telematica, presso la conservatoria di Livorno;
- Acquisizione degli atti di provenienza;
- Sopralluogo in loco per rilevazione metrica e fotografica del fabbricato alla presenza del custode e dell'esecutato.
- Verifica esistenza di eventuali contratti di locazione, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate con esito negativo;
- Accesso presso gli uffici della Regione Toscana Genio Civile per acquisizione documentazione progettuale;
- Acquisizione dei dati di comparazione, tramite indagine di mercato, per esecuzione di relazione di stima ivi compresi atti di compravendita di beni similari;
- Redazione di computo metrico estimativo per la determinazione del costo tecnico di costruzione e successiva determinazione del costo di produzione del fabbricato.

- Redazione della presente relazione oltre quanto altro sia risultato necessario al fine di rispondere integralmente al quesito postomi dal G.E.

Visto tutto quanto sopra premesso il sottoscritto CTU espone quanto segue.



RELAZIONE TECNICA

1. Descrizione dei beni

Edificio su due piani fuori terra in corso di totale ristrutturazione ed ampliamento per la realizzazione di appartamenti uso residenziale, il cui cantiere risulta fermo già da tempo. L'immobile è di fatto un cantiere aperto al grezzo delle murature. Risulta totalmente privo di impianti, intonaci, infissi, rivestimenti ecc. Al piano terra devono essere terminati i lavori di realizzazione vespaio, sistemazioni esterne, fognature ecc. Gli intonaci esterni sono incompleti. Risulta completato il rifacimento del tetto, ancora privo delle linee vita. Le canne fumarie sono parzialmente prive dei camini. Il sottotetto è accessibile a mezzo di scala di cantiere tramite un'apertura nel solaio ed il vano è areato da n° 4 finestre. Deve essere completamente realizzata la scala esterna di accesso ad uno dei due appartamenti al piano primo, mentre l'altra è esistente ma incompleta ed anch'essa al grezzo della struttura. Al momento del sopralluogo i lavori risultavano fermi con i ponteggi montati. Le predette opere consistono nell'ampliamento della



palazzina originale, oltre al suo frazionamento per la realizzazione di n° tre appartamenti. Allo stato odierno i lavori si trovano ad uno stadio molto regresso dove risulta impossibile procedere alla vendita in lotti separati essendo il bene facente parte di un'unica ristrutturazione e non essendo fisicamente completamente definiti gli appartamenti previsti. Di contro, il fatto di avere così tante opere ancora da completare consentirà all'aggiudicatario di apporre eventuali modifiche progettuali per adattare il fabbricato alle proprie esigenze ove diverse dal progetto già depositato

La superficie dell'immobile è nel complesso la seguente:

- Piano terra mq. 125
- Piano primo mq. 130
- Corte esclusiva mq. 250 circa (desunti dalle visure catastali)
- Balconi o terrazze mq. 16
- Piano sottotetto non computato

Il tutto per una superficie commerciale come da tabella seguente, con le superfici ragguagliate con i rispettivi coefficienti mercantili. Dal computo delle superfici è escluso il sottotetto in quanto non è considerato superficie utile ma solo vano di passaggio per accesso alla copertura in sicurezza, come da vigente normativa in materia di sicurezza in copertura.

TIPO	SUP (mq)	COEFF.	SUP. COMM.(mq)
Superficie coperta piano terra	125	1	125,00
Sup. coperta piano primo	130	1	130,00
Balconi o terrazze	16	0,2	3,20
Corte scoperta	250	0,1	25,00
totale sup. commerciale			283,20

Complessivamente sommano mq. 283 commerciali.

2. Individuazione del bene. Ubicazione. Confini ed estremi catastali

L'oggetto della presente relazione è costituito da piena proprietà di unità immobiliari in corso di ristrutturazione e frazionamento, posta nel Comune di Rosignano Marittimo Località Vada, in via Diaz 1/3 ed è individuata catastalmente dai seguenti identificativi:

1. appartamento posto ai piani terreno e primo:

foglio 106, particella 716, **sub, 5**, cat. A/2, classe 3, vani 6, sup. catastale 144 mq (di cui totale escluse aree scoperte mq. 138), rendita 790,18 €.

Variazioni:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2015 protocollo n. LI0065813 in atti dal 16/09/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 24834.1/2015)
- VARIAZIONE del 02/10/2012 protocollo n. LI0142777 in atti dal 02/10/2012 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 45000.1/2012);
- COSTITUZIONE del 14/12/1992 in atti dal 14/11/1997 (n. 20707.2/1992)

- Intestazione.

1

Proprietà` per 1/1 in regime di separazione dei beni.

2. Garage posto al piano terra

Foglio 106, particella 716, **sub, 2**, cat. C/6, classe 6,

consistenza mq. 39, sup. catastale 45 mq rendita €

134,95



- Variazioni:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2015 protocollo

n. LI0065810 in atti dal 16/09/2015 VARIAZIONE

TOPONOMASTICA DERIVANTE DA

AGGIORNAMENTO ANSC (n. 24831.1/2015)

- COSTITUZIONE del 14/12/1992 in atti dal 14/11/1997 (n.

20707.2/1992).

- Intestazione.

1

Proprieta` per 1/1 in regime di

separazione dei beni.



3. Garage posto al piano terra

Foglio 106, particella 716, **sub, 3**, cat. C/6, classe 6,

consistenza mq. 29, sup. catastale 32 mq rendita € 100,35

- Variazioni:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2015 protocollo

n. LI0065811 in atti dal 16/09/2015 VARIAZIONE

TOPONOMASTICA DERIVANTE DA

AGGIORNAMENTO ANSC (n. 24832.1/2015)

- COSTITUZIONE del 14/12/1992 in atti dal 14/11/1997 (n.



20707.2/1992).

- Intestazione.

1

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. Garage posto al piano terra

Foglio 106, particella 716, **sub, 4**, cat. C/6, classe 6, consistenza mq. 18, sup. catastale 23 mq rendita € 62,28

- Variazioni:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2015 protocollo n.

LI0065812 in atti dal 16/09/2015 VARIAZIONE

TOPONOMASTICA DERIVANTE DA

AGGIORNAMENTO ANSC (n. 24833.1/2015)

- COSTITUZIONE del 14/12/1992 in atti dal 14/11/1997 (n. 20707.2/1992).

- Intestazione.

1

(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

5. Corte comune

E' facente parte del fabbricato un resede scoperto a comune con tutte le unità immobiliari sopra indicate, meglio individuato con i seguenti identificativi.

Foglio 106, particella 716, **sub, 1. Bene Comune Non**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Censibile.

- Variazioni:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2015 protocollo

n. LI0065812 in atti dal 16/09/2015 VARIAZIONE

TOPONOMASTICA DERIVANTE DA

AGGIORNAMENTO ANSC (n. 24833.1/2015)

- COSTITUZIONE del 14/12/1992 in atti dal 14/11/1997 (n.

20707.2/1992).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il fabbricato nel suo insieme confina con via Diaz, via del Poggetto, e proprietà Orlandini salvo se altri e più precisi confini.

3. Conformità catastale.

Le planimetrie catastali non rappresentano il fabbricato così come attualmente si trova, stante la ristrutturazione e la trasformazione edilizia in corso di esecuzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. Trascrizioni ed iscrizioni. Passaggi di proprietà del ventennio.

Formalità rilevate. Quota pignoramento.

Da una ricerca, eseguita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Livorno, sezione di Servizio di Pubblicità Immobiliare, si sono reperite le seguenti formalità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

a) TRASCRIZIONE del 05/07/2018 - Registro Particolare 7325

Registro Generale 10745 - Pubblico ufficiale UNEP UFFICIALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDIZIALI - Repertorio 2244/2018 del 31/05/2018 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Atto giudiziario di pignoramento a favore di
e contro l'esecutato, sui beni in stima per la
quota di 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

b) TRASCRIZIONE del 23/04/2018 - Registro Particolare 4319

Registro Generale 6272 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO
Repertorio 1174 del 19/03/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto giudiziario di pignoramento a favore di
e contro l'esecutato, sui beni in stima.

c) ISCRIZIONE del 16/02/2018 - Registro Particolare 397

Registro Generale 2712 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO
Repertorio 1663/2017 del 22/12/2017- IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Atto giudiziario. Decreto ingiuntivo per complessivi 85.000,00 € di cui
€ 69.735,60 di capitale, a favore di
e contro l'esecutato per la quota di 1/1 sui
beni in stima.

d) TRASCRIZIONE del 22/11/2017 - Registro Particolare 12221

Registro Generale 18254 - Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Repertorio 1228/2017 del 13/11/2017 - ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto giudiziario di pignoramento a favore di
) e contro l'esecutato, sui beni in stima per la
quota di proprietà per 1/1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

e) TRASCRIZIONE del 28/04/2017 - Registro Particolare 4275

Registro Generale 6459 - Pubblico ufficiale BALDACCHINO
MAURIZIO Repertorio 89300/15986 - del 03/04/2017 ATTO TRA VIVI

– COMPRAVENDITA

Compravendita, a favore dell'esecutato e contro

(CF . Il prezzo è convenuto in € 300.000,00.

Il sig. acquista i seguenti beni, in regime di
separazione dei beni:

Appartamento su due piani, oltre resede e tre locali uso rimessa,
confinante con via Diaz, via del Poggetto, e proprietà
se altri e più precisi confini. Il tutto con i seguenti identificativi catastali.

- Foglio 106, particella 716, sub. 5, cat. A/2;
- Foglio 106, particella 716, sub 2 cat. C/6;
- Foglio 106, particella 716, sub 3 cat. C/6;
- Foglio 106, particella 716, sub 4 cat. C/6;
- Foglio 106, particella 716, sub 1 cat. comune (bene
comune non censibile);

Pervenne al venditore giusta successione della madre
trascritta a

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Livorno al n. 7337/10 del reg. particolare. Con il medesimo atto viene formalizzata l'accettazione tacita della successione predetta.

f) TRASCRIZIONE del 28/04/2017 - Registro Particolare 4274

Registro Generale 6458 - Pubblico ufficiale BALDACCHINO MAURIZIO - Repertorio 89300/15986 del 03/04/2017 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

g) TRASCRIZIONE del 28/06/2010 - Registro Particolare 7337 -

Registro Generale 12441 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO- Repertorio 948/9990 del 07/05/2010 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Successione di
deceduta

- **Per quanto attiene ai passaggi precedenti, costituenti il ventennio, ed ulteriori formalità, si è rilevato anche quanto segue:**

h) Trascrizione del 1964 n. 103 registro particolare del 08/01/64 –

Rogante Notaio Serafino Selli del 25/11/63, rep. 2635.

Trattasi della provenienza dell'area su cui è stato edificato l'immobile.
A favore di
Alfredo dove la predetta sig.ra acquistava appezzamento di terreno fabbricabile della superficie di mq. 433 al foglio 106, mappale

108.

5. Stato di possesso –

L'immobile è libero, in corso di ristrutturazione e frazionamento.

6. Situazione spese condominiali

Trattasi di fabbricato indipendente non costituito in condominio, pertanto non risultano spese condominiali da corrispondere.

7. Regolarità urbanistica e certificato di abitabilità/agibilità.

Vincoli urbanistici.

Per il fabbricato si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

1. Pratica edilizia 21/65 in carico a
per la costruzione della casa con rilascio di permesso a costruire e
dichiarato abitabile in data 01/12/67.
2. Pratica edilizia 236/84 con autorizzazione del 22/09/84 per
modifica alla recinzione esterna.
3. Pratica edilizia 803/16, prot. 35361 del 25/07/16. Cila per
modesto intervento di rifacimenti pavimenti ed intonaci, senza
apportare modifiche alla distribuzione dei locali. La pratica è stata
presentata in carico a
4. Pratica edilizia 31/16 inerente accertamento di conformità a
sanatoria, a seguito del quale è stato rilasciato provvedimento 421 del
20/06/16, al sig.
5. Pratica edilizia 1010/16, consistente in ristrutturazione ed

ampliamento del fabbricato, ed a seguito della quale era stato rilasciato provvedimento 243 del 26/05/17 per la realizzazione di n. quattro alloggi, di cui due al piano terra e due al piano primo, tutti con giardino, posto auto ed accesso indipendente. Il permesso è ancora valido non essendo ancora trascorsi tre anni dal suo rilascio. **Non sono stati completati i pagamenti degli oneri di urbanizzazione.**

Inoltre per il presente intervento risultano presentate le seguenti **pratiche sismiche:**

- progetto 23105 del 2016 (protocollo 2016064163) per realizzazione di strutture in c.a. nel resede di pertinenza;
- progetto 35192/17 (protocollo 2017052711), per intervento locale per la realizzazione di nuove aperture su muratura portante. Si tratta di variante al primo progetto riguardante la sola disposizione interna dei vani. La variante riguarda **la realizzazione di tre appartamenti in luogo dei 4 di cui al titolo edilizio.** Essa pratica è stata chiusa con presentazione di comunicazione di fine lavori

Per quanto attiene alla verifica della **conformità urbanistica** si segnala quanto segue.

Rispetto al titolo edilizio già conseguito, il fabbricato risulta essere stato oggetto di varianti non depositate presso gli uffici comunali. In particolare si rileva:

- diversa disposizione degli spazi interni tesa a realizzare 3

appartamenti in luogo di 4;

- lievi modifiche esterne con spostamento di finestra o modifica di porte/finestre;

- Apertura vano di accesso nel solaio sottotetto e realizzazione di 4 finestre al predetto piano, di cui due preesistenti e due non risultanti nei progetti.

- Date le modifiche di cui sopra, l'immobile non può essere considerato conforme allo stato di progetto. Tuttavia le dette modifiche risultano essere state depositate presso gli uffici del Genio Civile e già oggetto di fine lavori (per quanto attiene la parte strutturale). Per quanto attiene la situazione urbanistica, dette modifiche possono essere soggette a comunicazione di variante a fine lavori, in quanto non essenziali, così come inquadrato dalla vigente normativa.

Si specifica comunque che il vano sottotetto non deve essere utilizzato in quanto superficie non computata ai fini progettuali. L'accesso è eventualmente limitato a concedere il transito verso la copertura, in sicurezza.

Non risulta invece né nel progetto di cui al titolo edilizio, né nel deposito delle pratiche di genio civile la realizzazione di quattro finestre in luogo di 2 nel piano sottotetto.

L'edificio non è sottoposto vincoli urbanistici, quali il vincolo

paesaggistico o storico-monumentale.

NOTA

(La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata. Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene).

8. Determinazione del valore.

L'unità immobiliare è collocata in un ambito adiacente al centro di Vada, in area molto tranquilla a circa quattro km di distanza dalle spiagge bianche. L'area è urbanizzata, a forte prevalenza residenziale con interesse anche in ambito turistico. La tipologia di fabbricati principalmente presenti nell'area è del tipo a palazzina mono o bifamiliare di due piani fuori terra. Detta area è appetibile nel locale mercato immobiliare.

Al fine della scelta del criterio di stima occorre tenere adeguatamente conto dello stato molto regresso dei lavori in corso di esecuzione, stante il quale si rende impossibile l'utilizzo del criterio di comparazione con altri beni simili. Infatti lo stato dei luoghi rende impossibile, o comunque molto difficile, il reperimento di altri beni, che siano stati oggetto di compravendita recenti, o che siano in offerta di vendita e che abbiano lo stesso stato conservativo del nostro fabbricato.

Il criterio di stima che quindi il sottoscritto andrà ad adottare sarà un criterio misto che prevede l'applicazione di due criteri diversi.

A) In primo luogo si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato che il fabbricato potrà avere al termine della ristrutturazione, applicando il metodo della comparazione diretta con beni simili in regime di vendita od offerta di vendita simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, valutandone quindi la localizzazione, tipologia, epoca di costruzione, oltre allo stato manutentivo (ove possibile), produttività, ecc. Come valore di mercato si intende “l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costruzione”.

B) In secondo luogo occorre determinare tutti i costi necessari a ricostruire il bene, partendo dallo stato odierno fino alla completa

ristrutturazione. Per costi necessari per il completamento dell'opera si intende la sommatoria di tutti gli oneri, spese, noli, ecc. necessarie al completamento dell'opera, a seguir meglio descritte, fino alla sua possibile immissione nel mercato immobiliare. Si applica quindi il metodo analitico per quanto riguarda i costi di ricostruzione e completamento dell'opera e sintetico per quanto riguarda le spese accessorie, determinate in percentuale sul costo suddetto.

Il probabile valore di mercato all'attualità sarà quindi dato dalla differenza tra il probabile valore di mercato finale ed il costo di produzione.

A) Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile successivo alla sua ristrutturazione. Metodo Sintetico comparativo

A seguito di ricerca di mercato si sono reperiti in offerta di vendita i beni immobili di cui a seguito. Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato, ad essi è stata applicata una riduzione pari al 15.00% rispetto alla richiesta. Questo è infatti il valore, stimato dal Nomisma, di differenza media tra il prezzo richiesto in fase di offerta ed il prezzo di chiusura della contrattazione.

In considerazione del fatto che gli erigendi appartamenti sono stati progettati, tra loro, di diversa dimensione e tipologia, ma stante lo stato dei lavori, risulta ancora possibile modificare le disposizioni interne da parte dell'aggiudicatario, si sono presi a campione tre beni

di diverso taglio, il cui valore unitario medio è stato utilizzato per la stima del fabbricato intero.

I beni comparabili reperiti sono i seguenti:

- **1** Il primo bene è costituito da appartamento in offerta di vendita in palazzina, in buono stato, classe energetica G, della superficie commerciale di circa mq. 65. Assunte le informazioni metriche e sullo stato manutentivo del bene, ricomparato quello oggetto di stima per le rispettive caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ridotta la richiesta del 15% in quanto trattasi di bene in offerta di vendita e quindi soggetto a trattativa, se ne ottiene un valore unitario pari ad euro 2.353,00 circa al mq.

- **2** Il secondo bene è costituito da appartamento in offerta di vendita già ristrutturato, in classe energetica G, della superficie commerciale di circa mq. 100. Assunte le informazioni metriche e sullo stato manutentivo del bene, ricomparato quello oggetto di stima per le rispettive caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ridotta la richiesta del 15% in quanto trattasi di bene in offerta di vendita e quindi soggetto a trattativa, se ne ottiene un valore unitario pari ad euro 2.231,00 circa al mq.

- **3** Il terzo bene è costituito da appartamento in offerta di vendita non ristrutturato, in classe energetica G, della superficie commerciale di circa mq. 60. Assunte le informazioni metriche e sullo stato manutentivo del bene, ricomparato quello oggetto di stima per le

rispettive caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ridotta la richiesta del 15% in quanto trattasi di bene in offerta di vendita e quindi soggetto a trattativa, se ne ottiene un valore unitario pari ad euro 2.470,00 circa al mq.



Da questa comparazione, fra i beni assunti a confronto e quelli oggetto di stima, dettagliata in allegato, in funzione di, stato manutentivo, tipologia fabbricato, epoca dati di comparazione, e di tutte le altre condizioni variabili (altezza di piano, epoca costruzione ecc), risulta un valore medio al mq. (inteso per superficie interna lorda, escluse le murature esterne) pari ad euro 2.350,00/mq. (leggermente arrotondato).



Questo valore è quindi quanto risultante dall'indagine di mercato svolta, e dettagliata nello specifico allegato. Il valore predetto risulta anche essere leggermente superiore alla "forbice" dei valori espressi dalle tabelle OMI riferita all'ultimo semestre 2018, che comunque sono riferiti ad immobili in stato d'uso "normale", mentre il nostro bene è riferito ad uno stato di totale ristrutturazione. I predetti valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) costituiscono una banca dati di rilevazione diretta ed indiretta che fornisce un'indicazione statistica dei valori immobiliari ma che non può essere utilizzata come sostitutiva della stima.



Tutto quanto sopra premesso e considerato si assume quindi come valore unitario per mq € 2.350,00



Più probabile valore di mercato PER COMPARAZIONE

Assunto il dato di cui sopra il più probabile valore di mercato del nostro bene ottenuto per comparazione con beni simili in regime di libero mercato, è determinato come segue:

$$V_{\text{fabbr.}} = v/mq \times mq = € 2.350,00 \times 283 \text{ mq.} = 665.000 €$$

(seicentosessantacinquemila €)

B) Determinazione dei costi necessari alla ristrutturazione del fabbricato. Metodo Analitico comparativo

I costi necessari al completamento delle opere (costo di produzione) sono costituiti dalla sommatoria di:

- costo tecnico di costruzione, dato dalla somma dei costi di noli, mano d'opera, e materiali, necessari portare a completamento l'opera, e per il quale è stato redatto un computo metrico estimativo, redatto in via analitica con l'utilizzo del prezzario della Regione Toscana riferito all'anno in corso. Il computo è riferito alle varianti di cui a deposito di pratica presso gli uffici dell'ex genio civile.
- IVA per il 10% delle opere di cui sopra (imponibili). Questo in quanto il promotore potrebbe anche essere soggetto privato e quindi L'IVA viene assunta come costo.
- Spese generali, direttamente ascrivibili alla ristrutturazione, quali assicurazione, eventuali interessi passivi o finanziamenti, ecc. stimati nel 5% del costo della ristrutturazione.

- Spese di progettazione complete di impianti, direzione lavori, sicurezza, aggiornamenti catastali ecc. stimati nel 10% del costo del completamento della ristrutturazione.
- Spese di gestione delle vendite ecc. stimate nel 2% del valore del fabbricato.
- Oneri di urbanizzazione residui a saldo come risultante dalla verifica eseguita presso gli uffici comunali.
- Utile del promotore stimato nella misura del 10% del valore finale.

Nota

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale

In considerazione del fatto che il completamento della ristrutturazione dell'immobile è ragionevolmente eseguibile in tempi inferiori ad un anno, si omettono (in quanto di fatto ininfluenti) ulteriori calcoli finanziari di cassa, deprezzamento del fabbricato, ecc.

COSTO DI PRODUZIONE		
1	Costo tecnico di costruzione da computo metrico estimativo	€ 224.227,27
2	IVA nella misura del 10,00%	€ 22.422,73
3	Spese generali (assicurazione, rischio dell'operazione, interessi maturati ecc) stimati speditamente nella misura del 5,00%	€ 11.211,36
4	Spese tecniche di progettazione e collaudo, D.L. Pratiche impiantistiche, Genio Civile ecc. (stima) 10,00%	€ 22.422,73
5	Oneri di urbanizzazione residui da pagare	€ 6.467,58
6	Spese di gestione vendite stimato sul valore finale nella misura del 2,00%	€ 13.300,00
7	Utile del promotore sul valore finale nella misura del 10,00%	€ 66.500,00
TOTALE		€ 366.551,67

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA' V/fabb- CP

-	Stima del più probabile valore di mercato di cui al punto a) – riporto	€ 665.000,00
-	Costo di produzione	-€ 366.551,67

-	Più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, alla data odierna	€ 298.448,33
---	-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

arrotondato a

€ 298.000,00

Diconsi duecentonovantottomila

Prezzo base d'asta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Come sopra anticipato il prezzo base d'asta giudiziaria non è determinabile in anticipo, e costituisce un risultato completamente diverso dal valore immobiliare come sopra argomentato. Questo in quanto esso non è soggetto ad una libera trattativa tra venditore ed acquirente, ma scaturisce da una "contesa" dove le parti offerenti giudicano il prezzo sulla base delle proprie esigenze, disponibilità, ecc. sfuggendo alle "regole di mercato"

Al fine di addivenire al prezzo base d'asta si deve prendere in considerazione tutti i vari fattori, prevalentemente negativi, a cui agli aggiudicatari andranno incontro, come ad esempio:

- l'assenza di garanzia da vizi, le modalità ed i tempi di pagamento dettati dalla procedura a mezzo asta, maggiori problematiche per l'acquisizione dei finanziamenti, che si può trasformare in maggiori costi per interessi, le incombenze per la presa di possesso, e l'eventuale indisponibilità a brevissimo termine, e quanto altro comporti detta procedura.

Al fine di addivenire ad un prezzo base d'asta si applicano dei coefficienti riduttivi dal più probabile valore di mercato, che hanno lo scopo di tenere in considerazione di tutte le casualità negative indicate. Ulteriori condizioni che comportano la riduzione del prezzo possono essere individuate nell'intervallo di tempo tra la data della valutazione e l'effettiva vendita, intesa in tutti i suoi passaggi, e l'invecchiamento, e possibile maggiore necessità di manutenzione del bene, dalla redazione della stima alla sua vendita;

- In via sintetica tenuto conto delle condizioni sopra indicate,

specificatamente rapportate ai beni di cui trattasi, si applica una riduzione dal più probabile valore di mercato del 10 %.

Stima del bene	€ 298.000,00
detrazione base d'asta 10%	-€ 29.800,00
Valore base d'asta	€ 268.200,00
arrotondato a	€ 268.000,00
diconsi duecentosessantottomila euro	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9. Regime fiscale della vendita. Agevolazioni prima casa.

La vendita non è soggetta ad IVA in quanto l'esecutato è persona fisica. Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005. Non ricade tra le categorie catastali escluse dalle agevolazioni "prima casa"

10. Sussistenza di eventuali cause ostative alla vendita.

Non si rilevano cause ostative alla vendita

11. Conclusioni

Con la presente relazione, il sottoscritto Geom. Fulvio Vaiani, ritiene di avere assolto all'incarico assegnato rispondendo al quesito posto. Resta comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento necessario.

Livorno 17/06/19

L'esperto
Geom. Fulvio Vaiani

ASTE
GIUDIZIARIE.it