

TRIBUNALE DI LIVORNO

Esecuzione Immobiliare N.186-2022

G.E. Dott. Emilia Grassi

promossa da:

DA

CONTRO

Custode Giudiziale: Dott. Susanna Corsini

Esperto Stimatore: Geom. Roberta Conte

PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO:

- Quota del 50 % di edificio a destinazione residenziale/agricola posto a Suvereto (LI), Frazione di San Lorenzo, in località Calzalunga Strada Monte Bamboli snc

- Continuità trascrizioni.

Precedenti intestatari nel ventennio:

1. 1987 - TRASCRIZIONE del 20/06/1987 Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra - Registro Particolare n. 2343 Registro Generale n. 3412. Pubblico Ufficiale Notaio Cesare Bartolini Repertorio n. 34226 del 27/03/1968 Atto tra vivi - compravendita
2. 2006 - TRASCRIZIONE del 13/02/2006 Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra - Registro Particolare n. 1105 Registro Generale n. 1784. Pubblico Ufficiale Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta Repertorio n. 41898/12441 del 30/01/2006 Atto tra vivi - compravendita
3. 2006 - ISCRIZIONE del 13/02/2006 Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra - Registro Particolare n. 356 Registro Generale n. 1785. Pubblico Ufficiale Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta Repertorio n. 41899/12442 del 30/01/2006 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 231 del 10/03/2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/02/2021.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 186-2022

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

Cancellazione totale eseguita in data 31/03/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

4. 2009 - TRASCRIZIONE del 28/05/2009 Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra - Registro Particolare n. 2488 Registro Generale n. 3995. Pubblico Ufficiale Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta Repertorio 49104/17813 del 29/04/2009. Atto tra vivi - convenzione matrimoniale di separazione dei beni.

5. 2022 - ISCRIZIONE del 27/05/2022 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra Registro Particolare n. 736 Registro Generale n. 4890. Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano Repertorio n. 14690 del 19/07/2021. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

6. 2022 -TRASCRIZIONE del 02/11/2022 Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra - Registro Particolare n. 7411 Registro Generale n. 9967. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno Repertorio 3371 del 23/08/2022 Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Si dichiara la continuità delle trascrizioni.

- Nessuna causa ostativa alla vendita;
- La planimetria catastale NON E' CONFORME allo stato di fatto;
- L'edificio NON E' CONFORME urbanisticamente;
- Non è presente nessun diritto di prelazione;
- Valore di stima:



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 186-2022

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

LOTTO UNICO

- Quota OGGETTO DI ESECUZIONE del 50 % pari a

€ 242.500,00 (duecentoquantaduecinquecento/00euro)

- Detrazione costi per regolarizzazione edilizia urbanistica catastale per l'intero valore

€ 80.000,00 (ottantamila/00 euro);

- Detrazione per immobile occupato da terzi sul 50% dell'intero valore

€ 20.250,00 (ventimiladuecentocinquanta/00 euro);

- Valore a base d'asta LOTTO UNICO pari al 50 %

€ 180.000,00 (centottantamila/00 euro)

Le unità immobiliari risultano iscritte all'Agenzia del Territorio di Livorno, Catasto Fabbricati, al Comune di Suvereto (LI), frazione San Lorenzo Località Calzalunga:

1. Fg. 50, part. 8, sub. 2, Cat. C/6, Cl 2, mq 30,00, Sup. 30 mq, R.C. 151,84;
2. Fg. 50, part. 8, sub. 4, Cat. A/3, Cl U, vani 4, Sup. 71 mq (70 mq), R.C. 278,89;
3. Fg. 50, part. 8, sub. 601, Cat. A/3, Cl U, vani 8,5, Sup. 204 mq (70 mq), R.C. 592,63;
4. Fg. 50, part. 6, Qualità Seminativo, Cl 3, Sup. 500, R.D. 1,94, R.A. 1,42;

- Stato di occupazione: occupato dai proprietari tra cui l'esecutato;
- All'Agenzia dell'Entrate NON esistono contratti di locazione registrati;
- Il trasferimento del bene NON è soggetto ad I.V.A.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 186-2022

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

Premessa:

Il Giudice Delegato Dott.ssa Emilia Grassi in data 07/12/2022, trasmetteva, tramite posta certificata, la nomina alla sottoscritta Geom. Conte Roberta, quale esperto stimatore, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n. 864, per la valutazione dei beni immobili oggetto della Procedura di Esecuzione n. 186/2022 (ALL.1). La scrivente il 12/12/2022 inviava al Tribunale di Livorno, per via telematica, il giuramento e l'accettazione dell'incarico ricevuto (ALL.2).

In data 10/02/2022, con il Custode Giudiziario, Dott.ssa Susanna Corsini, effettuava l'accesso ai luoghi per effettuare le operazioni peritali, la verifica dell'immobile oggetto dell'esecuzione, il rilievo metrico e fotografico. La scrivente provvedeva, alla stesura della relazione di stima, come richiesto dal Giudice succitato, dalla quale risulta:

- a. l'indicazione e la descrizione tecnica dei beni con l'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- b. la verifica della corrispondenza dei dati indicati nell'Atto di Pignoramento (i proprietari e/o i titolari dei diritti reali in relazione al loro eventuale regime patrimoniale);
- c. l'indicazione dello stato giuridico e del possesso degli immobili;
- d. il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 186-2022

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

beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

- e. l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- f. le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
- g. i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- h. le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'Art. 63 disp. Att. c.c.;
- i. la fattibilità di una eventuale divisione degli immobili, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esegutati;
- j. il regime fiscale di imposta ovvero se è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro o se il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.
- k. gli eventuali presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.
- l. le eventuali circostanze ostative alla vendita.

La documentazione e le informazioni sono state raccolte attraverso:

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno;
- l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Livorno;
- l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Livorno;
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno
- i sopralluoghi sulla proprietà oggetto di stima;
- le indagini sugli Atti Notarili e le offerte di vendita per individuare i prezzi correnti degli immobili di pari tipologia, nella località specifica e/o in zone limitrofe.

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, è posto nel Comune di Suvereto (LI) in una località tra le più antiche della Val di Cornia e più precisamente nella zona periferia denominata località "Calzalunga". La zona circostante l'edificio è caratterizzata da aree agricole, da un'area con un impianto di pannelli fotovoltaici posizionati a terra, e da alcuni edifici sia rurali che civili.

Il fabbricato è disposto su due piani fuori terra, circondato da area a verde in parte recintata. Si accede all'immobile direttamente dalla strada in località "Calzalunga". Parte integrante del giardino è anche una piccola porzione di terreno agricolo.

POSIZIONE GIURIDICA

Identificazione dei dati catastali e dei confini:

Le unità immobiliari risultano iscritte all'Agenzia del Territorio di Livorno, Catasto Fabbricati, al Comune di Suvereto, Frazione di San Lorenzo Località Calzalunga (**ALL.3**):

1. Fg. 50, part. 8, sub. 2, Cat. C/6, Cl 2, mq 30,00, Sup. 30 mq, R.C. 151,84;
2. Fg. 50, part. 8, sub. 4, Cat. A/3, Cl U, vani 4, Sup. 71 mq (70 mq), R.C. 278,89;
3. Fg. 50, part. 8, sub. 601, Cat. A/3, Cl U, vani 8,5, Sup. 204 mq (70 mq), R.C. 592,63;
4. Fg. 50, part. 6, Qualità Seminativo, Cl 3, Sup. 500, R.D. 1,94, R.A. 1,42;

Intestazione catastale:

1. Sig.ra

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Volpi

Stefano Quinto;

2. Sig.

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

Fassina Cristina.

L'intestazione catastale NON È CORRETTA in quanto i coniugi

hanno stipulato in data 29/04/2009 la convenzione

matrimoniale di separazione dei beni.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 186-2022

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale -

Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La planimetria catastale NON E' CONFORME allo stato di fatto.

Confini:

Ovest - fg 50 part. 162 altra proprietà;

Nord - strada provinciale Calzalunga;

Sud - fg 50 part. 9 altra proprietà;

Est - fg 50 part 17 altra proprietà.

Stato giuridico e di possesso dell'immobile:

L'immobile oggetto dell'esecuzione è di proprietà, per la quota del 50%, del Sig.

e per la rimanente quota del 50% della Sig.ra

Pervenuto con Atto Notarile di compravendita del 30/01/2006, redatto dal Notaio

Della Ratta Rinaldi Alberta con Rep. n. 41898/12441, trascritto il 13/02/2006 al

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra al Registro Particolare n. 1105 e

Registro Generale n. 1784 (**ALL.4**). Nell'atto di acquisto non sono indicati specifici

vincoli o servitù. Il regime patrimoniale dei coniugi è quello della separazione dei

beni come da atto notarile pubblico del 29/04/2009, rep. n. 49104/17813 Notaio

Della Ratta Rinaldi Alberta, trascritto all'Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra (PI), Registro generale n. 3995,

Registro particolare n. 2488 del 28/05/2009 (**ALL.5**).

Legittimità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile:

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da un intero fabbricato suddiviso da due abitazioni, un garage oltre corte e pertinenze ed un piccolo terreno agricolo che di fatto è parte integrante del giardino pertinenziale.

Il fabbricato risulta tutt'ora con destinazione rurale nonostante da anni abbia perso tale qualifica, in quanto gli attuali titolari non rientrano nelle seguenti condizioni:

1) il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione da uno dei seguenti soggetti:

- dal titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, avente la qualifica di imprenditore agricolo ed iscritto nel registro delle imprese, per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
- dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito, avente la qualifica di imprenditore agricolo e iscritto nel registro delle imprese;
- dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui sopra, risultanti dalle certificazioni anagrafiche, oppure da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;
- da pensionati a seguito di attività svolta in agricoltura;
- da uno dei soci o amministratori delle società agricole (di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99), aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale e iscritte nel registro delle imprese;

2) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario.

Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 186-2022

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

altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;

3) il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura; se il terreno è ubicato in comune considerato montano (ai sensi della legge n. 97/1994), il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo (il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'articolo 34 del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633);

4) in ogni caso non possono essere considerati rurali i fabbricati ad uso abitativo che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, n. 1072.

In mancanza anche di uno solo di questi requisiti, l'abitazione non può essere considerata fabbricato rurale.

I proprietari degli immobili non rientrano in alcuna casistica ed utilizzano i beni come "seconda casa". Pertanto la ruralità non può essere mantenuta.

Al Comune di Suvereto (LI) è depositata esclusivamente una domanda per manutenzione straordinaria, quest'ultima non è stato possibile visionarla in quanto irreperibile all'ufficio.

Dagli atti notarili l'oggetto di vendita risulta essere:

- Nel 1968 un appezzamento di terreno con fabbricato rurale in cattive condizioni;
- Nel 1987 fabbricato rurale solo piano terra con corte;

- Nel 2006 intero fabbricato rurale (due abitazioni ed un garage) con corte di pertinenza e piccolo terreno agricolo. In quest'ultimo atto vengono rettificati gli atti precedenti ovvero si dichiara che l'immobile è sempre stato di due piani fuori terra e non di un solo piano.

Per poter utilizzare l'immobile quale abitazione non è sufficiente invocare una semplice "perdita dei caratteri o dei requisiti di ruralità", ma occorrerà procedere al preventivo cambio di destinazione d'uso, a titolo oneroso, da rurale a residenziale con il relativo pagamento degli oneri "verdi" calcolati in funzione dell'incremento del carico urbanistico che consegue la variazione.

Durante il sopralluogo effettuato il 10/02/2023, è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto. Non avendo alcuna legittimazione comunale la scrivente ritiene di confrontare lo stato rilevato con l'impianto catastale da quest'ultimo sono emerse alcune difformità come indicate nell'elaborato grafico allegato (**ALL. 6**) ovvero:

- il garage dispone di una finestra non indicata;
- il ripostiglio esterno è di fatto un wc;



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 186-2022

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

- la porta di collegamento tra la cucina ed il ripostiglio/lavanderia al piano terra non è indicata/riportata;
- la porta di collegamento tra la cucina ed il sottoscala al piano terra non è indicata/riportata;
- la porta di collegamento tra i due appartamenti al piano primo non è indicata/riportata;
- la rappresentazione della scala interna di collegamento tra il piano terra e primo è difforme per forma all'esistente.

Si fa presente che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi, in riferimento dello 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 del perito.

La scrivente stimatrice non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione qualora errata, 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. Realtà che andrà approfondita con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 186-2022

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

dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Disciplina fiscale del trasferimento:

Il trasferimento del bene non è soggetto al regime fiscale I.V.A., e ricade nella categoria catastale per la quale è possibile richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Stato di occupazione:

Risulta occupato dai proprietari tra cui l'esecutato **(ALL. 7)**.

Diritto di prelazione:

Non sussistono presupposti per il riconoscimento di prelazione ex Art. 9 D.Lgs 122/2005.

Cause ostative alla vendita:

Nessuna causa ostativa alla vendita;

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni (ALL.8):

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Livorno dell'Agenzia dell'Entrate, Servizio Immobiliare di Livorno, con i repertori aggiornati al 10/01/2023, sull'unità immobiliare oggetto di perizia, nel ventennio gravavano n. 3 Trascrizioni di cui n. 1 pregiudizievole, n.2 Iscrizioni di cui n. 1 pregiudizievole, come di seguito elencate:

1. TRASCRIZIONE del 04/01/1984 - Registro Particolare n. 182, Registro Generale n. 213, Pubblico Ufficiale Dr. Giovan Battista Biondi Della Sdriscia,



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 186-2022

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

Repertorio del 127117/4506, atto tra vivi del 15/12/1983- Atto Notarile di assegnazione;

2. ISCRIZIONE del 27/05/1987 - Registro Particolare n. 1220 Registro Generale n. 6100 Pubblico Ufficiale Dr. Giovan Battista Biondi Della Sdriscia. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
3. TRASCRIZIONE del 29/12/2005 - Registro Particolare n. 13925 Registro Generale n. 27954, Pubblico Ufficiale Dr.ssa Marta Cavallini Repertorio n. 41197 del 21/12/2005 atto tra vivi - costituzione di fondo patrimoniale;
4. ISCRIZIONE del 18/05/2020 - Registro Particolare n.1122 Registro Generale n. 6100 Pubblico Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio n. 281/2020 del 28/02/2020 ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
5. TRASCRIZIONE del 07/07/2022 - Registro Particolare n. 8901 Registro Generale n. 12600, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Livorno Repertorio n. 103/2022 del 25/05/2022 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Alla data delle Visure Ipotecarie oltre a quelle indicate, non sono presenti trascrizioni pregiudizievoli inerenti possibili pendenze giudiziarie, (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) ed alcun altro elemento che ne indichi la presenza per l'opponibilità delle risultanze della sentenza all'eventuale aggiudicatario.

Vincoli ed oneri di natura condominiale:

Le unità immobiliari NON fanno parte di un condominio.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 186-2022

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

Fattibilità di una eventuale divisione degli immobili, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esegutati:

L'immobile oggetto di esecuzione può essere diviso in due distinte unità del valore del 50%, previo uno studio progettuale mirato. La scrivente resta a disposizione per il proseguo del giudizio di divisione.

Descrizione dell'Immobilabile

Dal sopralluogo effettuato il 10/02/2023, si è accertata la consistenza, nonché lo stato di legittimità e di manutenzione dei beni oggetto di stima (**ALL.9**).

L'immobile è posto nel Comune di Suvereto (LI) nella frazione denominata San Lorenzo, località Calzelunga, a circa 7 km dal Comune.

Il fabbricato oggetto della procedura è un casale, su due piani fuori terra in pietra a faccia vista, tipico toscano, circondato da ampio giardino. Esso è costituito da due appartamenti, un garage, una zona forno, due ripostigli con accesso solo esterno, una porcaia ed un pozzo. La proprietà è recintata solo sul fronte strada sul quale è posto il cancello metallico carrabile di ingresso. Il terreno agricolo individuato con la particella 6 di fatto è parte del giardino dell'immobile.

Le unità abitative sono così composte:

Piano terra

un ampio soggiorno, una cucina, una ampia cantina/lavanderia una scala interna che conduce al piano primo dove si trovano due camere, un bagno ed un disimpegno;



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 186-2022

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

Piano primo

scala esterna con balcone/coperto, una cucina, due camere di cui una con un camino, un bagno ed un disimpegno.

Le due abitazioni sono collegate tramite una porta al piano primo.

I pavimenti sono in cotto ad eccezione dei servizi igienici che sono in monocottura e del garage e della cantina/lavanderia che sono in cemento. I rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica. Gli infissi esterni sono dotati di persiane in legno.

È presente un impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria a GPL. L'impianto idrico è corredato di autoclave. In ogni stanza è presente un ventilconvettore a gas. Lo scarico fognario è smaltito tramite una fossa biologica.

All'interno l'abitazione si presenta in uno stato di conservazione normale con necessità di lavori di ordinaria manutenzione in particolare al piano terra sono presenti evidenti tracce di umidità di risalita ed al piano primo sono presenti alcuni distacchi di intonaco.

Il garage è in uno stato mediocre e necessita di lavori. La porcaiaia è gravemente danneggiata ed ha necessità di essere completamente recuperata con sostanziali lavori di manutenzione.

Nel complesso la struttura si presenta in uno stato ordinario di manutenzione straordinaria.

CALCOLO SUPERFICI:

LOTTO UNICO



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 186-2022

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

	SEL mq *	% RIDUZIONE	SUP. COMM. Mq
appartamento	261,4	100%	261,40
balcone coperto	3,10	30%	0,93
garage	31,7	50%	15,85
portico	5,60	30%	1,68
zona forno	15,60	40%	6,24
ripostiglio esterno	8,30	40%	3,32
porcilaila	15,30	40%	6,12
resede	4050,00	8%	324,00
TOTALE MQ			619,54

*Superficie Esterna Lorda

Fanno parte del compendio immobiliare anche mq 500,00 di terreno (particella n. 6), ormai parte integrante del giardino

Stima del bene

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e l'Accordo Internazionale di vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS);



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 186-2022

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

- RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2020;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III, edizione 2005, in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 Credit Requirement Directive);
- "Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana nel giugno del 2009;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

“il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi altra imposta associata, escludendo specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 186-2022

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

particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione. Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Il giudizio di stima messo in atto è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sui principi dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione.

I dati reperiti dei beni comparabili sono stati rapportati alle caratteristiche tecniche immobiliari del bene da stimare ottenendo così un prezzo marginale. La



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 186-2022

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

media dei prezzi corretti ottenuti determina il valore di mercato del bene oggetto di causa.

Per l'immobile oggetto di valutazione NON sono stati trovati atti notarili nel segmento di mercato di riferimento con unità immobiliari a destinazione residenziale simile per tipologia di costruzione, la scrivente ha effettuato verifiche allargando il raggio di ricerca ma anche queste hanno dato esito negativo a dimostrazione di un mercato immobiliare statico. Analizzando di seguito gli annunci di vendita sono stati reperiti le seguenti proposte di acquisto con indicati il prezzo e le caratteristiche degli immobili. In base all'analisi contenuta nel 1° Osservatorio Immobiliare 2023 di Nomisma dove si evidenzia che nell'ultimo anno i tempi per finalizzare la vendita di un'abitazione si siano in realtà leggermente accorciati (5,4 mesi in media), non discostandosi dai livelli raggiunti a consuntivo nel 2021, si applicherà lo sconto medio praticato sul prezzo richiesto che si è attestato al 10,6% nel comparto abitativo.

Riferimenti delle offerte di immobili in vendita per metodo di stima con asking price:

1. Villetta bifamiliare in vendita a Suvereto Val di Cornia, Livorno. Poco distante dal paese di Suvereto (LI), la proprietà con ingresso indipendente ed un ampio giardino recintato di circa mq 2500 e' composta da un appartamento al piano primo ed ultimo con due camere matrimoniali, ampia cucina, sala, bagno ed un grande terrazzo porticato. Al piano terreno ampia cantina. A poca distanza dall'abitazione e' presente un annesso agricolo di circa 90 mq ristrutturato da rifinire. Proposta in vendita a €



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 186-2022

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

398.000,00, codice dell'annuncio 159, agenzia immobiliare "Bucci" di Follonica;

2. Casa indipendente in vendita a Suvereto, Val di Cornia, Livorno, da ristrutturare sviluppata su due livelli fuori terra: piano terreno e primo, per una superficie totale catastale di mq. 280 circa. Al piano terreno locali magazzino/deposito con altezza di 2.10 mt al piano primo, con accesso mediante scala esterna, abitazione principale composta da porticato d'ingresso con terrazza pranzabile, grande zona soggiorno, cucina abitabile con annesso ripostiglio/dispensa e sala da pranzo con camino. Disimpegno notte, due grandi camere matrimoniali e bagno con finestra. Completa la proprietà una corte esclusiva della superficie di mq. 1.600 circa parzialmente adibita a corte del fabbricato parzialmente ad uso agricolo. Proposta in vendita a € 398.000,00, codice dell'annuncio SU/72, agenzia immobiliare "Alba" di Campiglia Marittima.

Il risultato del calcolo tra i prezzi marginali e le caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, indica il prezzo corretto di quest'ultimo, qualora fosse stato venduto nel periodo odierno ed in regime di libero mercato, ovvero:

VALORE DI STIMA ARROTONDATO CALCOLATO CON IL METODO M.C.A. (MARKET COMPARISON APPROACH) CON ASKING PRICE

(ALL.10):

€ 485.000,00 (quattrocentottantacinquemila/00 euro);



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 186-2022

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

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dalla scrivente con procedimento pluriparametrico è 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.

Detrazione per la determinazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica e

catastale

Il valore di mercato ottenuto è riferito all'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente. Nella proprietà oggetto di stima sono state riscontrate difformità ovvero risulta urbanisticamente con destinazione rurale nonostante da anni abbia perso tale qualifica. Per trasformare in residenziale l'immobile occorrerà presentare al Comune di Suvereto la pratica di sanatoria per interventi di deruralizzazione ex articolo 45 della L.R.T. 1/05, con il conseguente pagamento degli oneri di urbanizzazione "verdi" e le opportune sanzioni, tabelle oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per trasformazione a residenziale (ALL.). A seguito di questo andrà presentata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno l'aggiornamento planimetrico catastale. I costi presunti per la regolarizzazione delle opere difformi, comprensivi anche delle spese tecniche, sono così valutati:

CALCOLO ONERI E SPESE PER DERURALIZZAZIONE

	mc	€/mc	importo
tabella 5 trasformazione a residenziale, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Comune di Suvereto	920	30,41	€ 27.977,20



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 186-2022

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

sanzione amministrativa pari al doppio degli oneri	920	30,41	€ 27.977,20
spese tecniche progettuali per pratica comunale comprensivo di rilievi, elaborati, relazioni, ecc.			€ 15.000,00
spese per certificazione conformità impianti			€ 3.000,00
spese tecniche progettuali per pratica catastale			€ 1.500,00
spese tecniche progettuali per pratica agibilità			€ 1.500,00
			€ 76.954,40
TOTALE ARROTONDATO			€ 80.000,00

Da ciò deriva che il valore più probabile di stima con le opportune detrazioni sarà di:

€ 405.000,00 (quattrocentocinquemila/00euro)

I procedimenti edilizi urbanistici indicati andranno approfonditi con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Si precisa che la scrivente non ha effettuato, per il lotto, i rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici e quanto altro non richiesto esplicitamente dal Sig. Giudice.

L'immobile è occupato per il 50% dal proprietario, non soggetto interessato dal procedimento esecutivo, la scrivente ritiene di dover effettuare un abbattimento del


Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 186-2022

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

10% sulla metà del valore stimato in precedenza alla pari di un immobile locato.

Avremo quindi che il valore più probabile di stima, arrotondato sarà:

€ 390.000,00 (trecentonovantamila/00euro)

quota soggetta ad esecuzione

€180.000,00 (centottantamila/00euro)

Stima del valore base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 186-2022

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

Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione.

Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica.

RESIDENZIALE			
valore di mercato	€	195.000,00	
saggio capitalizzazione annuo		1,80% *	* saggio fruttuosità OMI (media)
incidenza area		25,00%	il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7
analisi estimativa			
	% annua		mesi
variazione mercato	1,50%	€ 2.905,08	12 intervallo data stima e aggiudicazione
quota ammortam.	1,00%	€ 1.819,80	15 intervallo tra stima e presa in possesso #
mancato reddito *	1,00%	€ 485,28	3 intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)
mancato guadagno	3,00%	€ 1.442,77	3 intervallo tra aggiudicazione e DT
rischio assunto	8,0%	€ 15.600,00	10 rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e vetustà)
		€ 22.252,93	
		€ 172.747,07	
		11,41%	# la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorporando il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

Per quanto sopra esposto avremo quindi che il valore base d'asta dei beni in parola sarà arrotondato a:

€ 180.000,00 (centottantamila/00 euro)



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 186-2022

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale -

Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La scrivente, ritenendo di aver terminato l'incarico affidatogli, rimane a disposizione della S.V. III.ma per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

Livorno, lì, 31/08/2023

L'Esperto Stimatore

(Geom. Roberta Conte)



ALLEGATI:

1. Nomina;
2. Giuramento ed accettazione incarico;
3. Documentazione catastale;
4. Atto notarile di provenienza;
5. Nota trascrizione regime di separazione dei beni ed anagrafica;
6. Elaborato grafico con l'indicazione degli abusi;
7. Dichiarazione Agenzia delle Entrate di Livorno per contratti di locazione;
8. Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari;
9. Rilievo fotografico;
10. Tabelle MCA;
11. Ricevuta invio perizia esecutato.



Geom. Roberta Conte

Certificato UNI 11558 e UNI/PdR 19:2016 N° 13

Esecuzione Immobiliare 186-2022

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