

TRIBUNALE di LIVORNO

CAUSA n.r.g. 2436/2022

GIUDICE: Dott.ssa Francesca Arusa

contro

Il sottoscritto geom. Marco Arbulla, nato a Livorno ed ivi esercente la libera professione in Ricalosi n° 118, abilitato a farlo essendo iscritto al n° **848** dell'Albo Prov.le dei Geometri di Livorno ed al n° **127** dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, premesso che in data **30/11/2022** veniva nominato quale C.T.U. per il quesito con "l'incarico di procedere, previa verifica delle iscrizioni/trascrizioni esistenti sul bene e delle quote dei diritti reali, alla stima dell'immobile di cui in ricorso, con indicazione se lo stesso sia comodamente divisibile; e di depositare breve prerelazione nel caso di verifica positiva di gravami che comportino la necessità di adempimenti ex art. 1113 cod. civ.";

- che in data **10/01/2023** dopo raccomandata A/R postale (all. n° **01**) alle ore 10,30 lo scrivente ha potuto

effettuare un rilievo metrico e contemporaneamente ha redatto una serie di foto dello stato attuale dei luoghi, alla presenza della parte convenuta;

- in pari data lo scrivente ha redatto un Verbale di sopralluogo vedi allegato n° 02;

- La presente riguarda l'interesse



Ed in precedenza, anche se procedura estinta, ma necessario per comprendere quanto di seguito esposto: Esecuzione Immobiliare n° 260/87 (con riunita la n° 345/89) ed aggiornamento 2021, contro:

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1) continuità trascrizioni.

N.B. Non risultano trascritte le denunce di successione di

Da aggiornamenti effettuati dallo scrivente, così come richiestomi nel quesito, e riportate nella prerelazione, per i



aggiornate alla data del 17, 18 e 19 gennaio 2023: **NON RISULTANO**

NUOVE TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI vedi allegato n° 03)

2) esistenza di eventuali abusi edilizi.

Sono presenti varie opere realizzate senza alcuna pratica edilizia quindi **ABUSIVE**:

- trasformazione **ABUSIVA** dell'originario garage in locale abitabile (camera da letto) con contestuale trasformazione in finestra dell'originario accesso carrabile, anch'esso ovviamente **ABUSIVO**;
- chiusura della loggia sottoscala con creazione del locale ripostiglio, oggi modificato ulteriormente e sempre **ABUSIVAMENTE**;
- trasformazione della veranda in locali abitabili mediante sostituzione dei precedenti infissi con tamponamenti esterni in muratura e realizzazione di divisori interni in cartongesso, il tutto **ABUSIVAMENTE**;
- realizzazione di modifiche interne nell'originario appartamento al piano terra dell'edificio, **ABUSIVE**;
- per quanto sopra, di conseguenza, nel piano terreno, sono state ricavate due nuove unità immobiliari che, sebbene comunicanti tra loro, hanno piena e distinta autonomia funzionale, in quanto presenti due cucine separate, ma quella ubicata a destra rispetto alla pubblica via **RISULTA ABUSIVA** in quanto dovrebbe essere una semplice veranda;

- realizzazione di nuovi manufatti accessori nel giardino posteriore, più precisamente un fabbricato in legno ad uso garage/palestra, un ripostiglio ed un gazebo in legno, **ENTRAMBE ABUSIVI**;

- realizzazione di una piccola piscina interrata, **ABUSIVA**.

- **NUOVO ABUSO EDILIZIO** - Realizzazione di nuovo vano adibito a camera e w.c. ubicato nel vecchio ed aperto sottoscala fronte pubblica via.

Date di realizzazione: 2001, 2003, 2005 2019 (piscina) come riportato nell' Esecuzione Immobiliare e 2022 per l'ultimo ampliamento adibito a vano camera e w.c. Il tutto, come da ORDINANZA n° 04/2010 del COMUNE di COLLESALVETTI del 25/05/2010, prot. n° 10178 (vedi All. n° 04 ex all.n° 124 come da E.I. del 2021).

CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Nessuna, fatto salvo quanto si verrà a decidere in merito alla **MANCANZA** della trascrizione delle successioni e delle relative **ACCETTAZIONE di EREDITA'**, come riportato nell' Esecuzione Immobiliare precedente e soprattutto in merito agli innumerevoli **ABUSI EDILIZI PRESENTI da SANARE e ANCHE da DEMOLIRE per ATTUARE la VENDITA** .

VALORE DEL BENE € .542.000,00

3) descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali.

L'immobile oggetto della presente ATTUALMENTE è costituito da una palazzina residenziale di due piani fuori terra, composta complessivamente, ripeto oggi, da tre unità abitative, sita in **Comune di Collesalvetti, Fraz. Stagno, Via Carlo Cammeo n° 23**, di non recente costruzione. L'intero complesso è interamente circondato su quattro lati da un giardino pertinenziale ed in continuità con lo stesso, sul retro della proprietà, rispetto alla Via Cammeo, da un appezzamento di terreno sistemato a prato, sul quale insistono alcuni accessori ABUSIVI: un gazebo, un prefabbricato in legno ad uso garage/palestra, un piccolo box in legno ad uso ripostiglio attrezzi da giardino ed una piccola piscina interrata.

Il fabbricato nello specifico è costituito, attualmente, da tra unità immobiliari adibite a civile abitazione, e nello specifico:

- l'unità al piano primo, indicata per praticità con lettera **"A"** nell'elaborato grafico allegato (color giallo ocra), è composta da ingresso, cucina/tinello, soggiorno, sala, disimpegno, tre camere e due bagni, oltre a due terrazzi ed una scala di collegamento con l'immobile **"B"** e ad un nuovo ballatoio di arrivo della scala esterna. L'unità si completa di un vano sottotetto ed a una terrazza posta a livello della copertura

- L'appartamento posto al piano terreno, indicato per praticità di identificazione con lettera **"B"** (come da Perizia Fallimento agg. 2021) ha accesso

diretto dal fronte posteriore del fabbricato, così come meglio evidenziato, di color blu, nell'elaborato grafico già citato, ed è composto da sala da pranzo, soggiorno, cucina, due disimpegni, due camere, bagno, un ripostiglio ed un locale armadi, collegato tramite la scala interna all'immobile precedente e tramite una porta all'ultima unità immobiliare presente nel fabbricato.

- Infine (con color verde), è presente l'ultimo appartamento, collegato con una porta interna all'adiacente appartamento "B", ampliato ulteriormente rispetto all'Esecuzione Immobiliare precedente nella parte prospiciente il fronte strada, dov'è stata ricavata una camera ed un piccolo w.c.

L'appartamento poi è composto da una cucina abitabile, corridoio, disimpegno due camere ed un bagno.

Agli immobili ubicati al piano terreno è stato applicato un cappotto termico in poliuretano espanso rigido, il così detto o comune Stiferite.

Gli immobili interessati dalla presente risultano compresi al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti al **Foglio 27**, come da Estratto di mappa catastale (all. n° **05**) come di seguito suddivisi e meglio identificati:

- Part. 328, Sub. 3 (originario Sub. 2), Cat. A/2, Cl. 4[^], Vani 5,5, R.C. €. 525,49;

- Part. 328, Sub. 4 (originario Sub. 2), Cat. A/7,
Cl. 2^, Vani 8,5, R.C. €. 1.185,27;

- Part. 328, Sub. 5, con unita la P.lla 827, Cat.
C/6, Cl. 5^, Mq. 18, R.C. €. 52,99.

VEDI ALLAGATE NUOVE VISURE STORICHE AGGIORNATE
(all. n° 06)

Le planimetrie catastali (all. n° 07) non sono
ovviamente conformi allo stato di fatto in quanto
non riportano, la situazione aggiornata che
riconduce agli abusi edilizi distribuiti su tutte le
unità immobiliari.

Al **Catasto Terreni** del Comune di Collesalveti la
Part. 328 è distinta come Ente Urbano della
superficie di Mq. 500, così come la Part. 827,
della superficie di Mq. 670.

Inoltre l'intestazione catastale in banca dati,
ovviamente, non è coerente, in quanto sempre
intestata ai de-cuius, causa accettazione di eredità
mai eseguita.

- che la presente è stata redatta seguendo il
concetto della *due diligence*, definita in termini
generici come un processo sistematico di verifica
del patrimonio immobiliare soggetto a transazione
al fine di verificarne la sua commerciabilità,
diventata molto rilevante a seguito di *Basilea Due*;
- che la definizione di "*due diligence*" riportata
nelle linee guida ABI sulla valutazione degli

immobili è la seguente:

Considerato che allo scrivente è stato richiesto di aggiornare *"il valore dell'immobile di cui alla presente, rispetto alle originarie perizie già depositate"*.

Per quanto sopra premess, visto e considerato lo scrivente espone alla S.V. Ill.ma quanto appresso. Per comodità il sottoscritto riporterà comunque quanto già indicato nella originaria perizia depositata, aggiornando con quanto scaturito dagli ulteriori accertamenti effettuati, in maniera da ottenere un unico elaborato.

L'immobile oggetto della presente è costituito da una palazzina residenziale di due piani fuori terra, composta complessivamente (oggi) da tre unità abitative, sita in Comune di Collesalveti, Fraz. Stagno, Via Carlo Cammeo n° 23, di non recente realizzazione in quanto costruita nel 1976, meglio visibile negli allegati estratto aerofotogrammetrico da Google Earth Pro (all. n° 04).

Tale fabbricato presenta struttura portante in muratura portante (quattro teste) e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento, copertura a falde con manto in laterizio, pluviali e gronde in pvc e facciata in mattoncini faccia-vista, con inserti ad intonaco civile e piccola porzione in pietra

La proprietà risulta delimitata sulla Via Cammeo da una recinzione in muratura con due cancelli d'accesso in metallo, uno carrabile ed uno pedonale, e lateralmente da una recinzione in paletti in cemento e rete metallica a maglia sciolta.

La parte finale del compendio è delimitata da una recinzione in bozze, sulla quale si apre un cancello metallico carrabile, che conduce ad una striscia di terra battuta che corre parallela alla bretella di raccordo tra l'uscita dell'Autostrada e la Variante Aurelia, che costituisce il proseguimento di Via Modigliani, terminando poco dopo il cancello, a fondo chiuso.

Il fabbricato è dotato di videocitofono, impianto di videosorveglianza ed impianto tv.

Il tutto come meglio visibile nell'integrazione nell'allegato rilievo fotografico (all. n°08).

Detto fabbricato è costituito (attualmente) da tre unità immobiliari adibite a civile abitazione, occupate dal nucleo familiare del Sig. [REDACTED] che, seppur funzionalmente autonome e distinte, sono collegate tra di loro attraverso un vano porta di comunicazione al piano terra ed una scala di collegamento interna al fabbricato.

Nel dettaglio, l'unità al piano terra, indicata per praticità con lettera "A" nell'elaborato

grafico allegato (all. n° 09), accessibile direttamente dal giardino con portone prospettante il fronte strada, è composta da preingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, collegato con una porta interna all'adiacente appartamento "B".

Dal preingresso si accede ad un locale caldaia ed in adiacenza un ripostiglio accessibile dall'esterno.

Il portone esterno del preingresso è alluminio anodizzato e vetro, mentre quello interno verso il soggiorno in legno, blindato.

I locali sono pavimentati in monocottura 50 x 50 con battiscopa in monocottura.

L'angolo cottura è rivestito in ceramica 20 x 20.

Il bagno è pavimentato in monocottura 20 x 20 e rivestito in monocottura 20 x 25, è completo di tutti i sanitari in vitreous china della "Ideal Standard" e rubinetterie in acciaio della "Cristina" e, ad un esame visivo e speditivo, perfettamente funzionante.

Il ripostiglio esterno è pavimentato in gres 33 x 33, mentre il locale caldaia (che serve anche l'unità immobiliare al piano primo) in gres 10 x 20.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato con vetrocamera (ad eccezione della portafinestra della camera che è in legno), dotati di persiane in

alluminio ed inferriate di protezione.

Da segnalare quali peculiarità che le tramezzature divisorie interne sono in cartongesso e che la camera ha il soffitto rivestito in legno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a metano con radiatori in alluminio ed impianto di condizionamento del tipo split a parete ed unità esterne.

Il tutto in buone condizioni, come meglio visibile nell'allegato rilievo fotografico.

L'altro appartamento posto sempre al piano terreno, indicato per praticità di identificazione con lettera "B" nell'elaborato grafico sopra citato, risulta accessibile direttamente dal giardino, con portone posto sulla facciata retrostante della palazzina, ed è composto da sala da pranzo, soggiorno, cucina, due disimpegni, due camere, bagno, un ripostiglio ed un locale armadi.

Il portone d'ingresso è in legno, blindato.

I locali sono pavimentati in parquet, con battiscopa in legno, la cucina è pavimentata e rivestita in ceramica, così come il ripostiglio ed il vano armadi sono pavimentati in ceramica. La scala che collega detta unità immobiliare con il piano primo è rivestita con gradini in cotto lucidato.

Il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica 20 x 20, è completo di tutti i sanitari in vitreous china e rubinetterie in acciaio.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono con vetrocamera, dotati di persiane in alluminio anodizzato pre-verniciato.

L'appartamento è dotato di impianto tv, di impianto di riscaldamento a metano con radiatori in alluminio ed impianto di condizionamento del tipo split a parete ed unità esterne.

Il tutto in buone condizioni, come meglio visibile nell'allegato rilievo fotografico.

Da precisarsi che sono state rilevate alcune piccole infiltrazioni all'interno di detti locali, meglio visibili nelle foto allegate alla presente.

All'appartamento ubicato al piano primo, indicato per praticità con lettera "C" nell'elaborato grafico allegato alla presente, si accede mediante una scala esterna (con gradini in travertino, in non buone condizioni) che si diparte dal giardino, in prossimità dei cancelli di accesso dalla Via Cammeo, ed è composto da ballatoio, ingresso, ampio soggiorno, sala, cucinotto, tinello, ripostiglio, due disimpegni, tre camere, due bagni e due terrazzi.

L'unità si completa di un vano sottotetto ed a una terrazza posta a livello della copertura (pavimentata in gres 10 x 20), entrambi accessibili dal piano primo tramite una scala interna con gradini in cotto.

In detto vano si aprono dei *passi d'uomo* che

permettono l'accesso alla restante parte del sottotetto, non fruibile ma ispezionabile, che costituisce *camera d'aria* dell'edificio.

I locali interni sono pavimenti in ceramica di varia tipologia e pezzatura, di posatura dell'epoca di costruzione, tranne in due camere dove è montato parquet in rovere 24 x 5, con battiscopa in legno.

Il bagno principale è pavimentato e rivestito in ceramica 20 x 20, è completo di tutti i sanitari in vitreous china e rubinetterie in acciaio e, ad un esame visivo e speditivo, perfettamente funzionante.

Il secondo bagno è pavimentato in lastre di marmo 30 x 30 e rivestito in lastre di marmo 33 x 33, è completo di tutti i sanitari in vitreous china della "Dolomite" e rubinetterie in acciaio inox e, ad un esame visivo e speditivo, perfettamente funzionante.

Il cucinotto è rivestito in ceramica.

Tutti i terrazzi sono pavimentati in gres 10 x 20; quelli al piano abitabile sono dotati di parapetto in parte in muratura ed in parte in metallo. Gli infissi interni sono in legno tamburato con inserti in vetro, mentre quelli esterni sono in legno (quello del bagno principale in pvc con vetrocamera), dotati di avvolgibili in pvc.

L'appartamento risulta dotato di impianto tv, impianto di riscaldamento a metano con radiatori in ghisa ed impianto di condizionamento del tipo split a parete ed unità esterne, il tutto in buono stato

di conservazione.

In prossimità del ballatoio di ingresso è possibile rilevare una infiltrazione provenire dal sottotetto e/o tetto.

Nel giardino, ben tenuto e con presenza di piante ornamentali e alberi da frutto, sono presenti alcuni manufatti, così distinguibili:

- gazebo con struttura in legno;
- manufatto con struttura portante in legno, con copertura a falda inclinata in guaina e tamponamenti in cartongesso rivestito in legno, adibito a garage e palestra, con finestre in pvc, pavimento in cemento ed in doghe di legno (palestra), dotato di impianti elettrico, idrico e di aria condizionata;
- ripostiglio attrezzi con struttura prefabbricata in legno con tetto a capanna e manto in tegole marsigliesi; il pavimento interno è in doghe di legno;
- PICCOLA piscina interrata.

Il tutto come meglio visibile nelle allegate fotografie.

Nel complesso le rifiniture e lo stato di manutenzione dell'intera proprietà si possono definire buone (fatto salvo le piccole deficienze in merito a sporadici fenomeni infiltrativi e rotture di gradini della scala e cimase dei terrazzi).

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato 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, così come non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D. Lgs 4/2008 e s.m.i..

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi. Sugli impianti non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi;

Quanto sopra, meglio visibile nei già citati rilievo fotografico ed elaborato grafico ha le seguenti dimensioni lorde:

-superficie appartamento A:	Mq. 175,50
-superficie locale caldaia:	Mq. 4,65

N.B. le superfici da demolire non sono state conteggiate

-superficie appartamento B :	Mq. 108,05
-superficie appartamento C :	Mq. 56,20
-superficie ballatoio:	Mq. 6,37
-superficie terrazzi:	Mq. 6,42
-superficie sottotetto (fruibile):	Mq. 13,83
-superficie terrazza in copertura:	Mq. 12,69
-superficie gazebo:	Mq. 13,06
-superficie garage:	Mq. 39,02
-superficie palestra:	Mq. 12,84
-superficie ripostiglio attrezzi	Mq. 5,00
-superficie piscina	Mq. 35,68
-superficie resede (al netto dei fabbricati)	Mq. 900,42

Non vi sono spese condominiali in arretrato, in quanto il fabbricato è in intera proprietà. Dato il decesso dei due originari proprietari, l'immobile è oggi dovrebbe risultare, di proprietà degli eredi diretti e naturali, e per quanto sopra esposto l'immobile in oggetto sarà pertanto considerato libero nel suo essere, stante il Disposto della S.V. Ill.ma del **03/09/2019**, così come riportato nella RELAZIONE di STIMA nell'Esecuzione Immobiliare precedente.

Parimenti, stante la particolare tipologia in essere, lo scrivente tratterà il tutto come lotto

unico, escludendo dal calcolo M.C.A. le superfici adibite a civile abitazione da demolire in quanto abusive, così come di seguito riportate negli elaborati grafici e nel computo metrico estimativo.

Per quanto concerne i certificati di conformità degli impianti presenti e l'attestato di prestazione energetica non sono stati reperiti. Il concetto della *due diligence* catastale nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31 Maggio 2010 n° 78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

La verifica della conformità catastale si può eseguire alla presenza di:

- un corretto inserimento in mappa del fabbricato attraverso l'analisi del Tipo mappale;
- planimetrie catastali rilasciate direttamente dall'Agenzia del Territorio;
- elaborato planimetrico di subalternazione con relativo elenco immobile;
- visura storica ventennale.

Pertanto, non essendovi coerenza oggettiva e soggettiva, la situazione catastale è da intendersi non conforme.

Tali difformità, una volta definita la posizione edilizia di cui al paragrafo seguente, dovranno

essere opportunamente regolarizzata, depositando una variazione catastale in aggiornamento con la procedura automatizzata PREGEO onde aggiornare la mappa catastale, riportando nella medesima i fabbricati accessori nell'attuale configurazione e successivamente una variazione con la procedura DO.C.FA., completa di elaborato planimetrico, con il conseguente esborso per competenze professionali, spese vive e diritti erariali, non perfettamente quantificabili al momento, ma comunque ammontanti a circa **€.3.000,00**, particolare di cui il sottoscritto dovrà tenere di conto nella futura stima.

DESCRIZIONE URBANISTICA

Il concetto della *due diligence* amministrativa-urbanistica-edilizia- ambientale consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati: analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, certificato di destinazione urbanistica); analisi dei documenti edilizi (nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità); analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche; analisi della

documentazione ante 1967; verifica delle tavole progettuali; incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali. Dal che lo scrivente ha operato in merito come di seguito esposto.

Come riportato nelle precedenti stime risulta che il fabbricato in oggetto è stato costruito a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n° 213 del 21/03/1973 (all. n° 110 ex E.I.), per la realizzazione di una villetta monofamiliare con un garage, con abitabilità rilasciata in data 23/04/1976 (all. n° 111 ex E.I.).

Sempre da E.I. precedente si cita che è stata assunta al protocollo comunale una istanza di concessione a sanatoria ai sensi della Legge 47/85 intestata a ZAGO Bruno, con Mod. 47/85-A e B n° 0391890200 del 22/03/1986, Prot. n° 5.048, Pratica n° 1213, inerente la costruzione di un pollaio e di un ripostiglio esterno ed il cambio d'uso del piano terreno con creazione di una veranda.

Tale istanza è stata accolta, con rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 95/2.152 del 20/01/1995, di cui si allega copia.

Oltre a quanto sopra è stata rinvenuta una pratica edilizia intestata a [REDACTED] a n° 110/2001 del 30/05/2001, Prot. n° 10.676, relativa a modifiche interne e di prospetto.

Ma la medesima è poi decaduta in quanto a seguito della richiesta di integrazioni da parte

dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Collesalveti l'intestatario non ha provveduto nei termini di legge al deposito della documentazione richiesta. Sempre come riportato nella precedente Esecuzione Immobiliare, viene riportato che con controlli disposti d'Ufficio nel corso dell'anno 2003 è stato accertato che presso l'immobile in esame risultavano essere stati effettuati vari interventi, senza alcuna pratica edilizia. Da tali accertamenti scaturivano diverse richieste da parte del preposto Ufficio comunale, rivolte all'attuale proprietario, di procedere con il deposito di una istanza di sanatoria edilizia ai sensi dell'allora vigente Art. 140 della L.R. 1/05 e s.m.i. al fine di regolarizzare quanto rilevato, ma tutto ciò senza alcun esito utile in tal senso.

In conseguenza di tale accertamento scaturiva una richiesta di sanatoria ai sensi dell'ex Art. 140 della L.R. 1/05 e s.m.i. presentata dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] in data 20/04/2010 Prot. n° 9.271 (P.E. n° 123/2006), che però, anche in questo caso, non aveva successivo seguito per mancata presentazione nei termini dell'integrazione documentale richiesta, dal che scaturiva il conseguente diniego formalizzato con comunicazione Prot. n° 9.259 del 08/06/2010.

Tutto quanto sopra brevemente riassunto risulta meglio descritto nella ordinanza comunale n° 4/2010 del 25/05/2010, Prot. n° 10.178 (all. n° 124),

emessa dal Comune di Collesalveti con la quale si intimava all'attuale proprietario la demolizione e rimessa in pristino dei luoghi allo stato legittimo rappresentato dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 95/2.152 del 20/01/1985.

Con Prot. n° 3.612 del 07/03/2011 l'Ufficio Edilizia Privata trasmetteva gli atti ai vari Uffici interessati. Pertanto, in sintesi, sussistono difformità edilizie, anche di una certa rilevanza, che dovranno essere regolarizzate, depositando un'istanza in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della L.R. n° 65/2014 e s.m.i., come di seguito articolata, sulla base di quanto in linea di massima verificato negli incontri con il funzionario del Comune di Collesalveti, modificando/integrando quanto già indicato nel verbale del 21/05/2019, sopra citato.

Per la datazione degli abusi si va dall'anno 2001 al 2005, come meglio evidenziato nell'elaborato specificatamente predisposto dal Comune, mentre per la piscina, come da dichiarazione indicata in premessa, è il 2019 ed il nuovo ampliamento addirittura al 2022.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che il futuro aggiudicatario non potrà usufruire dell'ex Art. 40 della Legge n° 47/85 in quanto le ipoteche nel frattempo decadute e/o cancellate, così per come esposto nel precipuo paragrafo.

Per quanto riguarda tutte le modifiche effettuate al piano terreno dell'appartamento (cambio d'uso del garage, modifiche interne e di prospetto, realizzazione di due appartamenti, etc.) si dovrà depositare una S.C.I.A. in Sanatoria, con la corresponsione di un'oblazione pari al doppio degli oneri di urbanizzazione, computati sull'appartamento più piccolo, oltre al costo di costruzione.

Viste le tabelle comunali per gli oneri avremo:

$\text{Mc. } [221,65 \times \text{€./Mc. } (4,01 + 10,43)] \times 2 = \text{€. } 6.401,25$

così come riportato nella Perizia di cui all'Esecuzione Immobiliare Precedente.

Per quanto riguarda il costo di costruzione, lo stesso ammonta ad **€. 1.216,00**, come dalla tabella di calcolo del D.M. 10/05/1977.

Per quanto riguarda gli annessi esterni, per come espresso in premessa, è stato acquisito l'assenso del confinante come riportato nell'Esec. Immobiliare, documento necessario per poter procedere ad una sanatoria.

Gli stessi potranno essere regolarizzati quindi effettuando i seguenti passi:

-ottenere il nulla-osta dalla Società Autostrade per la realizzazione dei medesimi a distanza inferiore ai Ml. 30,00 previsti (in caso di diniego – non prevedibile al momento, il costo in detrazione della sanatoria sarà paritetico al costo di una demolizione, inquadrato nel COMPUPO MESTRICO

ESTIMATIVO allegato alla presente; di questo il futuro aggiudicatario si deve considerare edotto);

-dato che dalle Norme è ammesso un garage di Mq. 18 per ogni unità abitativa, è ammissibile una sanatoria, previa demolizione della parete frontale, per inserirvi una saracinesca, e della parete divisoria, con un costo presunto di **€. 1.800,00;**

-dato che dalle Norme è ammesso un ripostiglio esterno di soli Mq. 5,00, mentre quello esistente è di Mq. 6,00, si dovrà provvedere alla rimozione di una parte della pannellatura, onde ricondurlo a detta misura (che verrà anche utilizzata per la stima), con un costo di circa **€. 700,00;**

-il gazebo è oggi perfettamente regolarizzabile, essendo attività edilizia libera;

-deposito di una C.I.L.A. tardiva, con corresponsione di una oblazione di **€. 1.000,00,** oltre agli oneri di urbanizzazione per il garage, pari (utilizzando le tabelle già citate) ad **€. 1.407,60.** Per quanto riguarda la piscina, si dovrà depositare altra C.I.L.A. tardiva, corrispondendo un'oblazione di **€. 1.000,00.**

Per il tutto dovranno essere predisposti, da precipui tecnici incaricati,

i seguenti documenti:

- dichiarazione di conformità degli impianti per tutto il fabbricato;
- certificato di rispondenza sismica (Art. 182 L.R.

n° 65/2014 e s.m.i.);

- autorizzazione allo scarico per la piscina;
- verifica acustica e termica (per il piano terreno);
- certificato di agibilità o abitabilità.

Data la tipologia delle difformità da sanare, non sono prevedibili esattamente i costi da sostenersi per le necessarie competenze professionali, spese vive, IVA e Cassa di Previdenza, in dipendenza anche della liberalizzazione per Legge delle tariffe professionali, ma comunque ipotizzabili in un minimo di **€. 18.000,00.**

Degli importi sopra citati lo scrivente ne terrà di conto nella futura stima.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata 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 negli eventuali computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La *due diligence* edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale e dai colloqui intercorsi; 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 quindi non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate nell'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, — in ordine alle limitazioni d'indagine esposte — lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro più dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte — per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da

intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale e delle informazioni assunte presso il Comune.

ACCERTAMENTI PRESSO IL SERV. DI PUBB. IMMOBILIARE -

Il concetto della *due diligence* legale e certificati consiste nell'analizzare tutti i documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile ed in particolar modo si tratta di analizzare:

- la provenienza e la titolarità (rogito notarile, successione, etc.);
- la presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive);
- la presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati);

- lo stato condominiale (debiti ed oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza ed i tipi di tabelle millesimali del regolamento di condominio);
- eventuali controversie in atto;
- la presenza della certificazione energetica;
- la presenza di fonti inquinanti (acustico, elettromagnetico, atmosferico).

Dal che lo scrivente ha operato in merito come di seguito esposto (fermo restando quanto di pertinenza dei capitoli precedenti).

Il sottoscritto si è recato in più riprese presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno per un'opportuna verifica, dalla quale è scaturito che i soggetti interessati dalla presente risultano intestati sia ai Repertori meccanizzati che a quelli cartacei. Sono state quindi effettuate le visure sui Repertori meccanizzati, come da stampa dell'ispezione effettuata, le cui risultanze vengono di seguito riportate.

DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

Come previsto lo scrivente procederà alla determinazione del "valore di mercato " e del "valore di base d'asta" dei beni in esame, però tipologie di valori che sono tra loro differenti per la materia dell'estimo. Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare

esattamente lo scopo della stima.

" L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta... "

Anche G. Porciani ed E.V. Finzi Ottolonghi in "Estimo " affermano che: " il valore non è... un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato". E' quindi ben evidente che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore per una base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il valore nel libero mercato si basa sull'incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo

definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

-trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, i tempi sulla decisione di acquisto sono ristretti (limitati all'asta) rispetto a quelli del libero mercato, dove l'interessato può visionare anche altri immobili che potrebbero interessargli, comparandoli tra loro;

- che non possono avvenire contrattazioni tra le parti sul prezzo;

- esborso del prezzo totale in un tempo limitato;

- immissione nella proprietà in tempo posteriore più o meno lungo dalla data del versamento prezzo da parte dell'aggiudicatario;

- dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), molto inferiore rispetto a quello del libero mercato, non essendo sicuri della esatta tempistica del rilascio del Decreto di trasferimento e talvolta essere costretti ad intraprendere un'azione legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene (in dipendenza di una occupazione senza titolo ovvero di un titolo non opponibile);

- l'eventualità del reiterarsi degli esperimenti d'asta comporta un aumento delle spese sia per

l'esecutato (maggiori interessi passivi e spese per pubblicità immobiliare, legali ed altre formalità) che per il creditore procedente (ritardo della tempistica per il rientro di quanto dovutogli).

Visto quanto sopra pertanto si ritiene opportuno, nella verifica dell'adeguatezza del valore da attribuire, procedere alla formulazione di entrambi i valori su indicati, visto anche che previsto per norma.

Per dovere di esposizione però lo scrivente ritiene doveroso precisare che comunque ambedue i valori possono considerarsi validi, per il concetto di "tolleranza estimale", ben conosciuto da tutti gli esperti del settore e riconosciuto da molti autori di testi di estimo

Valore di mercato

Prima di determinare poi, come richiesto dal quesito, il valore dell'immobile in esame, si devono esprimere alcuni concetti generali.

E' già stato sopra esplicitato il principio dello scopo della stima, in senso generale ma, come è noto poi agli esperti del settore, anche gli Standard di Valutazione Italiani indicano il "principio dello scopo", che in questo caso è quello di formula un valore di mercato dei beni in oggetto.

Per valore di mercato si intende "... l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra

un acquirente e un venditore, essendo entrambi 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 costrizione".

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari".

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle " linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia dell'esposizioni creditizie"

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

I valori diversi del valore di mercato sono il valore equo, il valore speciale, il valore in liquidazione, il valore di realizzo, il valore di vendita forzata; tutti valori completamente distinti da quello di mercato e ce perseguono altri scopi.

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli I.V.S. sono tre, il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato;

infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame, così come è per quelli che verranno utilizzati per la presente.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, etc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato

stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile non potrebbe che essere il **metodo del confronto di mercato**.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il **Market Comparison Approach (M.C.A.)**, che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il M.C.A. è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto

(caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'expertise degli uffici

che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia del Territorio, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici. Ed inoltre, nel "MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI - M.O.S.I." edito dall'Agenzia del Territorio, la stessa vuole sottolineare che i valori dell'O.M.I. o di altri osservatori o listini non possono essere utilizzati in una stima particolareggiata o sommaria per determinare il valore di mercato di un bene.

Infatti, l'indeterminatezza dell'immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto di stima, e quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico-comparativo.

Pertanto il loro utilizzo deve limitarsi all'individuazione dell'intervallo nel quale dovrebbe ricadere il valore cercato.

Si deve poi precisare, in linea generale, che le

variazioni di prezzo dipendono dalla variazione del livello della domanda o dalla variazione del livello dell'offerta.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende fasi di aumento e di diminuzione dei prezzi.

Più precisamente le fasi si possono riassumere in: fase di espansione (*expansion, maturity market*) con aumento dei prezzi, fase di contrazione (*contraction, overbuilt market*) con diminuzione dei prezzi, fase di recessione (*recession, falling market*) con diminuzione dei prezzi, fase di recupero (*recovery, improving market*) con aumento dei prezzi.

L'attuale mercato immobiliare, segnato anche dalla crisi finanziaria di questi ultimi anni, che si è ripercossa (ovviamente) anche sullo stesso, è nella penultima fase, e le pubblicazioni del settore non prevedono nel breve periodo un rialzamento dei prezzi, ma solamente una leggera diminuzione od una stasi dei medesimi, a seconda della tipologia, della zona e della città di riferimento, nell'immediato acuita dall'emergenza sanitaria, che ha determinato un calo sia del numero delle transazioni che dei prezzi.

In questo ultimo periodo vi è stato un certo aumento delle transazioni, tanto che molte sono le previsioni per il futuro, ma tutte concordano in un

ulteriore leggero calo dei prezzi per i prossimi semestri, con un rialzo previsto per il prossimo biennio.

Il tutto però sarà in dipendenza dall'evolversi dell'intervenuta emergenza sanitaria, per la quale non è prevedibile al momento l'incidenza che potrà avere sul mercato immobiliare, anche se i maggiori operatori del settore prevedono comunque una diminuzione dei valori.

Per poter determinare il valore dell'immobile in esame lo scrivente ha dovuto ricercare i necessari elementi comparabili, effettuando specifico accertamento presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Collesalveti, onde verificare se nel breve periodo fossero presenti atti di vendita interessanti immobili nella zona in cui è ubicato quello in esame, il medesimo foglio di mappa catastale e di tipologia similare.

Da tale accertamento è scaturita la presenza di vari atti, che sono stati esaminati per estrapolarne i dati necessari ed avere una conoscenza del maggior numero possibile di prezzi (ovviamente poi da esaminare ed interpretare), onde dedurne poi, per confronto, il valore di quello in esame.

Si precisa che la presente stima, è stata effettuata verificando gli immobili attualmente offerti in vendita, i cosiddetti *asking price*,

mediante un'apposita ricerca, in maniera da avere una conoscenza del maggior numero possibile di prezzi (ovviamente poi da esaminare ed interpretare), onde dedurne poi, per confronto, il valore degli immobili in esame, con oltretutto una riduzione di tempistica e costi rispetto all'accertamento sopra descritto.

Gli *asking price* devono comunque essere valutati il più possibile, in maniera da estrapolarne i dati necessari, analizzando i medesimi con il mercato di riferimento ed il relativo asset, per ottenere un certo grado di affidabilità, diventando quindi una componente oggettiva della stima, per ottenere un risultato quantomeno verosimile.

Gli stessi, comunque sono connessi al contesto micro territoriale di riferimento che deve essere analizzato per la presente.

La stessa è stata effettuata sui siti internet di varie agenzie immobiliari, visionando l'esterno degli immobili mediante Google Maps e l'interno con le foto allegate all'inserzione, ed assumendo presso l'Agenzia di riferimento alcune informazioni (ovviamente per quanto possibile).

Sono state reperite, ovviamente, un buon numero di offerte, ma lo scrivente ha estrapolato a campione quelle riguardanti immobili il più vicino possibile e più simili a quello da stimare, di cui si allegano di seguito le schede di vendita.

Dopo opportuna elaborazione, scartando quei comparabili rinvenuti non consoni per zona e/o tipologia, sono stati estrapolati quelli più idonei che, nel dettaglio, sono i seguenti:

COMPARABILE A

VILLAGGIO EMILIO VILLA bifamiliare con GIARDINO: A pochi passi dal centro, nel cuore del Paese, in strada residenziale di poco transito, prestigiosa Villa bifamiliare con ingresso indipendente, libera su tre lati e disposta su due piani più taverna, e con ampio GIARDINO di proprietà. L'immobile si sviluppa prevalentemente al piano primo, a cui si accede da bella scala esterna (dove si trova anche un ballatoio e ampia terrazza), composto da ingresso, doppia sala con camino e ampio terrazzo, cucina abitabile, reparto notte con 3 ampie camere, bagno con finestra e ripostiglio. Nel reparto notte si trova una scala interna per scendere al piano terreno ove attualmente si può trovare un grande zona giorno con camino e cucina a vista, grande camera matrimoniale, oltre ad una tripla sala completamente a vetri con affaccio sul GIARDINO di proprietà. Si trova infine una grande TAVERNA (alla quale si accede internamente tramite la medesima scala del "reparto notte") attualmente disposta in un unico grande locale con stufa e lato bar con forno. La proprietà come anticipato dispone di un GIARDINO di 400mq circa con parte adibita ad orto,

oltre a 2 POSTI/AUTO all'interno della parte condominiale. Termoautonomo; le condizioni dell'immobile sono abitabili. Superficie 360 mq., 4 camere 2 bagni. €. 449.000,00, come da scheda di vendita (all. n° 09).

COMPARABILE B

Splendida villetta terra tetto di 100mq, con un doppio giardino di 300 mq complessivi; riscaldamenti e climatizzatori. Immersa nel verde di un podere, a 200 metri dal paese di Guasticce, e 20' da Livorno. Composta da :

- piano terra con sala, cucina e un bagno con doccia
- Primo piano con 2 camere da letto e bagno con vasca idromassaggio. Due posti auto e garage con giardino a parte, di non recente costruzione, con lavori da fare, con un servizio igienico, della superficie commerciale di Mq. 155,00, oltre Mq. 400 di giardino, offerta ad un prezzo di €. 240.000,00, (all. n° 10).

COMPARABILE C

L'immobile si sviluppa su due livelli. Al piano terra troviamo la zona giorno composta da soggiorno, cucina abitabile e bagno di servizio con finestra. Al piano superiore invece troviamo la zona notte composta da due camere di cui una matrimoniale ed una singola, entrambe con accesso diretto alla terrazza e il bagno con doccia e finestra (sala, cucina abitabile, 2 camere, 2 bagni, mansarda,

taverna, garage, giardino, 2 terrazze) mq. 150 commerciali 2 bagni, terrazzo offerta ad un prezzo di **€. 319.000,00** (all. n° 11).

Per la determinazione del valore del bene allo stato finito e futuro è stato quindi utilizzato il già citato procedimento M.C.A., per il quale sono stati determinati i prezzi marginali degli elementi costitutivi degli immobili esaminati, ottenendo, dopo la relativa elaborazione, il valore del nostro soggetto.

In riferimento agli altri elementi utilizzati, lo scrivente ritiene doveroso precisare quanto segue:

- **data:** il suo compito è quello di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto; il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato; si sarebbe dovuta utilizzare la data di riferimento dell'atto di vendita utilizzato, confrontato con la data della presente stima ma, per come già detto, si è dovuto prendere quale riferimenti il mese in corso ed il reperimento della proposta di vendita, considerandoli (ovviamente) uguali, e quindi con valore 0.

- **incremento annuo:** l'incremento annuo riportato nelle tabelle di seguito descritte è stato determinato sulla base delle percentuali indicate nel Focus dell'Agenzia delle Entrate; nel caso in oggetto, vista la fascia O.M.I

- stato di manutenzione: è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare il grado di deterioramento fisico di un immobile; il suo compito consta nel tenere di conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attribuito un prezzo marginale relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato manutenzione dei comparabili lo scrivente, come già detto, ha effettuato i necessari accertamenti; detto prezzo marginale è stato attribuito in **€. 180,00** ed è stato assunto per scaglioni, partendo dallo stato di scadente, sino a giungere allo stato ottimo, considerando le spese necessarie per passare da una tipologia all'altra (confr. apposita tabella).

- livello di piano: è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio a più piani, la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, generalmente in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Considerato che tutti gli immobili sono privi di ascensore è stata indicata una percentuale pari al **1,0%.**

- **servizi igienici:** è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato; il compito di detta caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo a nuovo di un servizio igienico medio, con valore medio di mercato, indicato in €. 8.000,00.

- **superfici:** le superfici esterne lorde (S.E.L.) dei beni comparabili sono state ricavate dalle proposte di vendita; dato che gli annunci pubblicitari utilizzano la superficie esterna lorda, anche per l'immobile oggetto di stima è stata utilizzata la medesima, però calcolata a seguito dei rilievi eseguiti; il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile 1, come individuabile nella tabella di cui in seguito, allegata alla presente.

- **presenza di accessori:** è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è in possesso di determinati accessori (verande, terrazzi, ripostigli esterni, posti auto, cantine, giardini, etc.); il prezzo marginale si esprime come percentuale di ragguaglio delle superfici; per i relativi coefficienti lo scrivente ha utilizzato le indicazioni del Sistema Italiano di Misurazione, ritenuto idoneo dagli Standard.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi

marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nelle tabelle del calcolo con **M.C.A. allegate alla presente** (all. n° 12) dove da adesso dovrà essere decurtato quanto dallo scrivente contabilizzato nello specifico **COMPUTO METRICO ESTIMATIVO** (all. n° 13), pertanto il valore finale dell'intero complesso immobiliare sarà determinato come sotto riportato:

$$€. 660.000,00 - €. 118.000,00 = €. 542.000,00$$

Il valore di mercato sopra espresso a finito degli immobili in esame, che è dato dalla media dei prezzi corretti dei beni utilizzati come comparabili, meno tutte le opere edilizie e tecniche da eseguire per rendere conforme e legittimante il bene in oggetto che per intero risulta pari ad e pari ad **€. €.542.000,00.**

Per quanto riguarda la divergenza percentuale, lo scrivente ritiene doveroso precisare che per la prassi e la bibliografia in essere sono ottime percentuali fino al **5%**, e quindi quella ottenuta è da considerarsi rientrante appieno nella norma, a significare la bontà dei comparabili scelti.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che la metodologia scelta (M.C.A.) è anche espressamente indicata nel procedimento in oggetto come da "MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI-M.O.S.I." edito dall'Agenzia del Territorio -

Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, ed in relazione alla superficie commerciale determina un valore di **€. 1.231,44** al metro quadro precisamente in media ai VALORI riportati nell'O.M.I. (all. n° **14**), che variano da €. 1.150,00 a €. 1.600,00.

La stima con il M.C.A., quindi molto più puntuale ed in linea con l'attuale panorama estimativo, è stata effettuata considerando l'immobile in esame libero nel loro essere, senza alcun gravame.

Nel determinare il tutto il sottoscritto ha anche tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile in esame, nonché del suo stato di conservazione e della zona in cui lo stesso è ubicato.

Dal lato commerciale l'immobile in oggetto è da considerarsi comunque di buon interesse vedi la planimetria aggiornata dallo scrivente(all. n° **15**), dopo rilievo grafico per il mercato immobiliare, in quanto ubicato in zona prettamente residenziale, ma come citato svariate volte con la presenza di innumerevoli abusi edilizi, così come evidenziato nella redatta TAVOLA allegata alla presente (all. n° **16**).

CONCLUSIONI

Nella determinazione del valore di cui sopra lo scrivente ha considerato le caratteristiche

dell'immobile in esame, nonché le sue peculiarità ed i comodi che lo stesso potrebbe offrire, nonché le scomodità date dagli abusi presenti. La presente è stata redatta inoltre seguendo i concetti di due diligenze previsti dall'ABI, da Basilea 2 e dagli standard qualitativi del C.N.G.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.

Il C.T.U.

geom. Marco Arbulla

Livorno, li 26/01/2023

Allegati:

- n° 1 A/R postale per Convocazione Sopralluogo;
- n° 2 verbale di sopralluogo del 06/10/10;
- n° 3 aggiornamento ispezioni ipotecari;
- n° 4 Ordinanza Comunale x Abusi Edilizi;
- n° 5 Estratto di Mappa catastale;
- n° 6 Visure storiche Catasto Fabbricati;
- n° 7 Planimetrie catastali;
- n° 8 Documentazione fotografica;
- n° 9 Comparabile "A";
- n° 10 Comparabile "B";
- n° 11 Comparabile "C";
- n° 12 M.C.A. con tre comparabili;



- n° 13 Computo Metrico Estimativo;
- n° 14 O.M.I. Comune di Collesalveti
- n° 15 Rilievo grafico stato attuale;
- n° 16 Grafico stato attuale con EVIDENZIATI ABUSI EDILIZI.

