

TRIBUNALE DI LIVORNO

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Emilia Grassi

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 109/2022

Promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX)

Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXXX

Custode Giudiziario: XXXXXXXXXXXXXXXX

Data incarico: 11/11/2022

Data giuramento: 15/11/2022

Data fissazione udienza ex art. 569 cpc: 14/03/2024

Descrizione del bene LOTTO UNICO: Trattasi della quota di proprietà pari a 5/6 di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di un edificio composto complessivamente da n. 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, ubicato in zona periferica della città di Livorno e più precisamente in Via Giovan Battista Giacomelli n. 55, con annessi una cantina ed un locale ripostiglio posto in altro manufatto, completo di piccola corte esclusiva.

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto xxxxxxxxxxxx, con studio in xxxxxxxxxxxxxxxx, libero professionista Geometra, abilitato a farlo in quanto iscritto al n° xxxxxxxx dell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno, veniva nominato dalla S.V. quale esperto estimatore per i beni immobili interessati dall'Esecuzione in oggetto, come da verbale di nomina del 11/11/2022 (all. n° 01) e premesso che:

- in data 15/11/2022 ha prestato il giuramento di rito (all. n° 02);
- in data 19/12/2022, in presenza del xxxxxxxxxxxxxxxx, in qualità di Custode Giudiziario, e del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, è stato possibile accedere agli immobili pignorati per lo svolgimento delle operazioni peritali. In tale occasione, il Sig. xxxxxxxxxxxx ha compilato la dichiarazione dell'occupante (all. n° 03);
- in data 20/12/2022 ha trasmesso all'A.d.E. di Livorno una richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato gravanti sulle u.i. in oggetto (all. n° 04);
- in data 10/01/2023 l'A.d.E. ha risposto alla richiesta sopra menzionata, comunicando l'assenza di contratti di locazione e/o comodato per gli immobili in esame (all. n° 05);
- in data 20/12/2022 lo scrivente ha inviato all'amministrazione condominiale una richiesta della posizione contabile della proprietà nei confronti del condominio.
- In data 21/12/2022 il sig.re xxxxxxxxxxxx, in qualità di amministratore del condominio, ha inoltrato il prospetto richiesto (all. n. 06).
- in data 23/01/2024 lo scrivente ha inviato all'amministrazione condominiale la richiesta di aggiornamento della posizione contabile degli immobili nei confronti del condominio, dato che dalla precedente comunicazione sono trascorsi alcuni mesi. In pari data il sig.re xxxxxxxxxxxx, in qualità di amministratore del condominio, ha inoltrato il prospetto richiesto (all. n. 07).

Tutto ciò premesso, visto inoltre l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, gli Uffici Tecnici del Comune di Livorno e considerati i quesiti posti all'atto del giuramento che si riporta in allegato (all. n° 01), il sottoscritto espone alla S.V. quanto di seguito riportato.

SOMMARIO

A) ANALISI PRELIMINARE;

- A.1. Inquadramento Immobili oggetto di analisi;
- A.2. Identificazioni catastali e verifica coerenze;
- A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia;
- A.4. Gravami sulla proprietà;
- A.5. Stato di possesso;
- A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale;
- A.7. Disciplina fiscale del trasferimento;
- A.8. Pendenze Giudiziarie;
- A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni;

B) DESCRIZIONE GENERALE

- B.1. Descrizione dei beni, caratteristiche del fabbricato e della zona di ubicazione;

C) STIMA DEI BENI

- C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti;
- C.2. Scelta del procedimento di stima;
- C.3. Determinazione del valore di mercato;
- C.4. Determinazione del prezzo a base d'asta;

D) CONCLUSIONI

A) ANALISI PRELIMINARE**A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi****LOTTO UNICO**

Trattasi della quota di proprietà pari a 5/6 di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di un edificio composto complessivamente da n. 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, ubicato in zona periferica della città di Livorno e più precisamente in Via Giovan Battista Giacomelli n. 55, con annessi una cantina ed un locale ripostiglio posto in altro manufatto, completo di piccola corte esclusiva.

Titolarità degli immobili

Gli immobili risultano essere di proprietà dei soggetti di seguito indicati:

1) xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxx, in forza di:

● Denuncia di Successione del 12/01/2024 repertorio n. 29 volume n. 1057 trascritta in data 24/01/2024 al Part. 816 per la quota pari a 4/6 degli immobili oggetto della presente stima, presentata a seguito della pubblicazione di testamento olografo e accettazione di disposizioni testamentarie del notaio Cavallini Marta del 19/05/2009 rep. 45738 trascritto a Livorno al Part. 5536 del 2009 per decesso di xxxxxxxxxxxx;

● Denuncia di Successione del 08/10/2009 n. 74 Volume 1055 per decesso di xxxxxxxxxxxx e relativa alla quota di proprietà pari ad 1/6 del locale ripostiglio (P.lla 393), trascritta a Livorno in data 13/11/2009 al Part. 11159.

Per la presente successione non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

● Denuncia di Successione del 22/10/1996 n. 94 volume 791 per decesso di xxxxxxxxxxxx e relativa alla quota di proprietà pari ad 1/6 dell'appartamento e della cantina (Sub.4), trascritta a Livorno in data 03/07/1997 al Part. 4821.

Per la presente successione non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

2) xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, in forza di:

- Denuncia di Successione del 08/10/2009 n. 74 Volume 1055 per decesso di xxxxxxxxxxxxxx e relativa alla quota di proprietà pari ad 1/6 del locale ripostiglio (P.lla 393), trascritta a Livorno in data 13/11/2009 al Part. 11159.

Per la presente successione non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

- Denuncia di Successione del 22/10/1996 n. 94 volume 791 per decesso di xxxxxxxxxxxxxx e relativa alla quota di proprietà pari ad 1/6 dell'appartamento e della cantina (Sub.4), trascritta a Livorno in data 03/07/1997 al Part. 4821.

Per la presente successione non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza

LOTTO UNICO

Gli Immobili oggetto della presente relazione di stima sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno:

- **Appartamento e cantina:** Foglio 22, P.lla 202, Sub. 4, Cat. A/3, Classe 3, Vani 5.5, Superficie Catastale Totale **79,00 mq** e Rendita Catastale **€ 355,06**;
- **Locale ripostiglio e corte:** Foglio 22, P.lla 393, Cat. C/6, Classe 8, Consistenza **16,00 mq**, Superficie Catastale Totale **22,00 mq** e Rendita Catastale **€ 75,20**.

Al momento del sopralluogo il **Sub. 4 è risultato essere conforme alla documentazione catastale in atti**, mentre **per il locale ripostiglio (P.lla 393), sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale, meglio descritte al paragrafo "C"**.

Quest'ultimo risulta correttamente censito catastalmente come autorimessa (Cat. C/6), in quanto il classamento e l'attribuzione della categoria catastale delle u.i. avvengono esclusivamente in base alle caratteristiche oggettive dell'immobile (la presenza di accesso carrabile e le dimensioni sufficienti per la sosta del mezzo ne configurano la caratteristica di autorimessa ai fini fiscali).

Pertanto per il caso in esame, l'attribuzione di una diversa categoria catastale rispetto a quella d'impianto non risulterebbe oggettivamente corretta.

Le intestazioni catastali delle u.i. risultano regolari.

Alla presente si allegano: la visura catastale storica dell'appartamento e della cantina (all. n° 10), la planimetria catastale dell'appartamento e della cantina (all. n° 11), la visura catastale storica del ripostiglio e del resede (all. n° 12), la planimetria catastale del ripostiglio e del resede (all. n° 13) e l'estratto di mappa wegis (all. n° 14).

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Come richiesto dal quesito posto in sede di giuramento, quanto di seguito descritto viene reso esclusivamente quale contributo della situazione dei beni al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso.

Si precisa che la verifica urbanistica dei beni oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende la verifica strutturale 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 e ai dati forniti dall'ufficio tecnico comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

L'esperto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o parziale o non aggiornata.

Non si può garantire il rispetto dei beni alle disposizioni del D.P.C.M. 05/12/1997 sui requisiti acustici degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi, ed inoltre non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi, oltre che del sistema di smaltimento delle acque reflue.

LOTTO UNICO

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio Condonio e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Livorno, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte l'abitazione e la cantina è stato edificato in forza della Delibera n. 80001 del 22/11/1954 e dichiarato abitabile con il certificato n. 181 del 10/11/1959.

Successivamente per l'abitazione è stata presentata una Domanda di Condonio Edilizio ai sensi della L. 47/85 al prot. 25679/86, per la regolarizzazione dell'installazione della veranda. Per tale domanda si è formato il silenzio assenso il quale però, alla data del 02/12/2022, non risultava ancora notificato all'attuale proprietà.

Secondo quanto rilevato in loco in data 19/12/2022, visto il D.P.R. 380/2001, visto l'Art. 13 Sexies del Comune di Livorno e visto l'Art. 198 della L.R. 65/2014 s.m.i., dal confronto tra la documentazione sopra menzionata e quanto riscontrato il loco, per l'abitazione e la cantina non sono state riscontrate difformità urbanistico-edilizie.

Per quanto concerne il locale ad uso ripostiglio, posto sulla corte condominiale retrostante il fabbricato principale, è emerso che lo stesso è stato edificato in forza del Permesso di Costruzione n. 146 rilasciato dal Comune di Livorno in data 13/05/1972.

Lo stesso è stato dichiarato agibile in data 12/01/1995 con il Certificato di Agibilità n. 1.

Dal confronto tra la documentazione sopra menzionata e quanto visionato il loco, sono state riscontrate alcune lievi differenze dimensionali interne, sia in profondità che in altezza, non rientranti tra le tolleranze previste dall'Art. 198 della L. 65/2014 e non rientranti nelle opere non soggette a sanatoria ai sensi dell'Art. 13 Sexies del Comune di Livorno e pertanto costituenti difformità edilizie .

Per tali difformità si ritiene possibile presentare una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della L.R. 65/2014, fatta salva la verifica strutturale dell'immobile da parte di tecnico competente in materia e fatta salva la verifica della doppia conformità urbanistico edilizia tra l'epoca di realizzazione delle difformità e quella di presentazione della pratica di sanatoria.

Per la presentazione di quanto descritto, si indica una spesa tecnica puramente indicativa, pari a circa €. 3.000,00 (da valutare approfonditamente in sede di presentazione dell'istanza di sanatoria dal tecnico incaricato dall'acquirente) ai quali dovranno essere aggiunte le sanzioni amministrative, difficilmente stimabili in quanto quantificate dal Comune in sede di istruttoria e comunque non inferiori ad €. 1.000,00.

Il lotto non fa parte dell'elenco dei beni sottoposti alla tutela delle cose di interesse storico ed artistico di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/39), e l'area sulla quale insiste non è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del medesimo D.Lgs (ex L. 1497/39).

Alla presente si allegano: copia della Delibera n. 80001 del 22/11/1954 (all. n° **15**), copia del Certificato di Abitabilità n. 181 del 10/11/1959 (all. n° **16**); copia della Domanda di Condonio Edilizio ai sensi della L. 47/85 al prot. 25679/86 (all. n° **17**); copia del Permesso di Costruzione n. 146 rilasciato in data 13/05/1972 (all. n° **18**) e copia del Certificato di Agibilità del 12/01/1995 (all. n° **19**);

A.4. Gravami sulla proprietà

Dalla documentazione reperita agli atti e dall'analisi dello stato dei luoghi non è stata riscontrata la presenza di gravami per i beni in questione.

A.5. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo il lotto oggetto della presente relazione di stima è risultato occupato dall'esecutato.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Il fabbricato e le relative pertinenze, risultano amministrate dallo studio di amministrazione beni xxxxxxxxxxxxxx.

Si allega alla presente il prospetto contabile dei beni oggetto della presente stima nei confronti del Condominio, aggiornato alla data del 23/01/2024.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento del lotto è soggetto ad imposta di registro.

Nel caso in cui l'aggiudicatario sia una persona fisica, questa potrà usufruire delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.

L'aggiudicatario non può richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto pezzo-valore), data la differenza di superficie catastale del ripostiglio censito alla p.lla 393, incidente sulla rendita di quest'ultimo.

Per il lotto non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.lgs 122/2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR II di Livorno non sono emerse pendenze giudiziarie per gli immobili in esame.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio della Conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 31/01/2024, ed in base all'analisi dei documenti allegati, il sottoscritto procede alla elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni dell'ultimo ventennio come segue:

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

Part. n° 4821 del 03/07/1997

Atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione del 22/10/1996 n. 94 volume n. 791 a seguito del decesso di xxxxxxxxxxx del 13/12/1995, con il quale la quota pari al 50% dell'appartamento e della cantina (sub. 4) è stata devoluta, per disposizione di Legge, per 1/3 a xxxxxxxxxxx, per 1/3 a xxxxxxxxxxx e per 1/3 a xxxxxxxxxxxxxxx.

Per la presente successione non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

Part. n° 5536 del 08/06/2009

Pubblicazione di testamento olografo ed accettazione di disposizioni testamentarie del Notaio Cavallini Marta del 19/05/2009 Rep. 45738, con il quale la quota di proprietà pari a 4/6 degli immobili oggetto della presente stima è stata trasferita esclusivamente al sig.re xxxxxxxxxx. Nel presente atto i sig.ri xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx dichiarano di accettare integralmente le suddette disposizioni testamentarie e precisano che nell'asse relitto è caduta una quota indivisa dei beni, come indicato nel testamento suddetto.

Part. n° 11159 del 13/11/2009

Atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione del 08/10/2009 repertorio n. 74 volume n. 1055, trascritta a seguito del decesso del sig.re xxxxxxxxxx del 13/12/1995, con il quale la quota di proprietà pari al 50% del locale ripostiglio (p.lla 393), oggetto della presente relazione di stima, è stata trasferita per 1/3 a xxxxxxxxxx, per 1/3 a xxxxxxxx e per 1/3 a xxxxxxxxxx.

Per la presente successione non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

Part. n° 11908 del 03/12/2009

Atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione del 28/10/2009 repertorio n. 29 volume n. 1057, trascritta a seguito del decesso della sig.ra xxxxxxxx del 01/05/2009, con la quale la quota di proprietà pari a 4/6 degli immobili in oggetto, è stata trasferita in parti uguali ai figli sig.ri xxxxxxxxxx e xxxxxxxx.

Part. n° 8906 del 07/07/2022

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili Rep. n. 2404 del 08/06/2022 a favore di xxxxxxxxxxxxxx, contro il sig.re xxxxxxxxxxxxxx e gravante sulla quota di proprietà pari a 5/6 degli immobili oggetto della presente relazione di stima.

Part. n° 816 del 24/01/2024

Atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione del 12/01/2024 repertorio n. 29 volume n. 1057, trascritta a seguito del decesso della sig.ra xxxxxxxxxx e della successiva pubblicazione del testamento olografo con accettazione delle disposizioni testamentarie da parte dei sig.ri xxxxxxxxxx e xxxxxxxx, con la quale la quota di proprietà degli immobili in oggetto della Sig.ra xxxxxx, pari a 4/6, viene interamente trasferita al figlio xxxxxxxxxxxxxxxx.

Lo scrivente precisa che la denuncia di successione trascritta in data 03/12/2009 al Part. 11908, è da ritenersi inefficace, in quanto non rispetta quanto indicato all'interno del testamento olografo trascritto in data 08/06/2009 al Part. 5536.

A conferma di quanto indicato è stata trascritta (a correzione), dall'Agenzia delle entrate, la denuncia di successione in data 24/01/2024 al Part. 816.

ISCRIZIONI**Part. n° 2548 del 04/11/2015**

Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo del 25/10/2015 Rep. 1209 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro il Sig.re xxxxxxxxxxxxxx e gravante sulla quota di proprietà pari a 5/6 degli immobili in oggetto.

La presente iscrizione grava anche su terzi soggetti e su altri immobili non oggetto della presente relazione di stima.

Part. n° 157 del 27/01/2022

Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo del 11/08/2021 Rep. 967 a favore di xxxxxxxxxxxxxx e contro il xxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla quota di proprietà pari a 5/6 degli immobili in oggetto.

Alla presente si allega: copia dell'elenco sintetico delle formalità intestato al sig. xxxxxxxxxxxx (all. n. 20) e copia della nota di trascrizione del verbale di pignoramento (all. n. 21);

B) DESCRIZIONE GENERALE**B.1. Descrizione dei beni, caratteristiche del fabbricato e della zona di ubicazione**

Trattasi della quota di proprietà pari a 5/6 di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di un edificio composto complessivamente da n. 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, ubicato in zona periferica della città di Livorno e più precisamente in Via Giovan Battista Giacomelli n. 55, con annessi una cantina ed un locale ripostiglio posto in altro manufatto, completo di piccola corte esclusiva.

L'edificio principale è caratterizzato da una struttura portante in muratura ordinaria, da tamponamenti esterni intonacati a civile e tinteggiati e da una copertura a falde inclinate; il tutto, per quanto visibile dall'esterno, in sufficienti condizioni di manutenzione.

Dalla corte comune si accede al vano scala condominiale mediante un portone in metallo a doppia anta con apertura elettrificata.

Da quest'ultimo è possibile raggiungere il livello del piano primo ed il portone dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima.

Internamente l'abitazione è composta da: ingresso, cucina con veranda, soggiorno con balcone, bagno e n. 2 camere da letto.

Le rifiniture interne sono costituite da pavimentazioni miste in monocottura e graniglia e da pareti intonacate a civile e tinteggiate, con le sole esclusioni di quelle dei bagni e della cucina, dove sono presenti rivestimenti di piastrelle in gres.

Il servizio igienico, dotato di finestra, è corredato da wc, bidet, lavabo e doccia a pavimento; tutti dotati di rubinetteria cromata.

Gli impianti tecnologici sono quasi esclusivamente sotto traccia e comprendono: l'impianto idrico, l'impianto gas metano, l'impianto elettrico e l'impianto TV.

Gli infissi interni e quelli esterni sono tutti in legno.

L'altezza interna dei locali dell'abitazione è pari a circa ml 3,10.

Nel complesso, sia le rifiniture interne che le condizioni di manutenzione dell'u.i. sono da

considerarsi scarse, con la necessità di effettuare opere di manutenzione alle parti impiantistiche ed alle finiture interne all'u.i.

Completano l'oggetto della presente stima una cantina posta al piano seminterrato del fabbricato principale, composta da un unico vano, raggiungibile dal vano scala suddetto e da un corridoio condominiale; ed un locale ad uso ripostiglio, dotato di accesso carrabile e raggiungibile dalla corte condominiale, al quale risulta annessa una piccola porzione di resede esclusivo antistante l'annesso.

Appartamento: vano scala condominiale, altra proprietà su più lati, corte condominiale su più lati, salvo se altri e più precisi e/o aventi causa.

Cantina: corridoio comune, altra proprietà su più lati, corte condominiale, salvo se altri e più precisi e/o aventi causa.

Ripostiglio esterno e resede esclusivo: altra proprietà su più lati, corte condominiale, salvo se altri e più precisi e/o aventi causa.

Dai rilievi eseguiti è stata determinata la consistenza espressa in mq. al lordo delle murature dei beni oggetto di stima, che qui di seguito viene riportata

SUP. LORDA APPARTAMENTO P.1. Sub. 4	c.ca	mq.	76,00
SUP. LORDA BALCONE P.1. Sub. 4	c.ca	mq.	3,00
SUP. LORDA CANTINA P. S1 Sub. 4	c.ca	mq.	9,50
SUP. LORDA RIPOSTIGLIO ESTERNO P.T. P.IIa 393	c.ca	mq.	20,00
SUP. RESEDE P.IIa 393	c.ca	mq.	19,00*

** superficie desunta dalla documentazione catastale*

Quanto sopra è meglio visibile dalla documentazione fotografica (all. n° 08) e dall'elaborato grafico (all. n° 08).

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Per la presente relazione di stima, come richiesto dal quesito posto dal G.d.E. in sede di nomina, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno, in ragione delle caratteristiche e del miglior e più conveniente uso degli immobili pignorati, costituire per gli stessi la formazione di un unico lotto.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Come previsto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del " **valore di mercato**" e del " **valore di base d'asta** " dei beni in esame, da considerarsi 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... ” (I. Micheli - " Corso di Estimo " Ed. Calderini – Cap. 1 - Pag. 142).

Anche G. Porciani ed E.V. Finzi Ottolonghi in " Estimo " - Ed. Edagricole – Pag. 63 - 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 chiaro 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.

Nel caso del valore a base d'asta invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando anche alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, 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) e dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (120 giorni), sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando sarà emesso il Decreto di trasferimento, spesso con tempi non certo brevi, presupposto per l'erogazione.

Gli stessi poi non hanno la certezza che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità in tempi brevi dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come sopra detto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Il valore di mercato viene definito (circolare 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), come “ l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Nel caso in esame il procedimento di stima adottato è derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);

Il M.C.A. rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Perché la stima effettuata con il M.C.A. sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) l'analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare oppure in alternativa di annunci di immobili posti in vendita, nel caso di mancanza di atti di compravendita;
- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante foto, ecc.);
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi marginali o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione;
- 7) la sintesi valutativa.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

La difficoltà nell'applicazione di questo metodo è individuata nel reperire informazioni attinenti a compravendite avvenute negli ultimi 48 mesi riguardanti immobili di zona con

caratteristiche simili.

Infatti dopo un'accurata verifica sono stati riscontrati i seguenti beni comparabili aventi le caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Precisamente sono stati individuati i beni comparabili riportati al paragrafo G.

Le caratteristiche che si sono individuate e che differenziano i beni presi a confronto dal bene oggetto di stima (Subject) risultano:

1) la S.E.L. dell'unità immobiliare per civile abitazione e le relative superfici accessorie.

2) Analisi dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale; può avere valori nulli nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche si è tenuto conto dei seguenti valori:

Data: il prezzo marginale è espresso in percentuale rispetto ai prezzi rilevati.

Per il segmento immobiliare in analisi riferito alla localizzazione ed alla tipologia immobiliare si ritiene che il mercato immobiliare abbia subito un incremento, così come desunto dal rapporto pubblicato sul sito del borsino immobiliare che ha indicato nel periodo corrente un incremento delle quotazioni percentuale pari al 0,15 % annuo.

Superficie: La superficie dei beni comparabili (SEL) è stata calcolata sulla base della superfici catastali indicate nelle visure oppure dalle superficie riportate negli annunci di vendita; il prezzo marginale è stato calcolato mediante rapporto tra il valore unitario tra i comparabili utilizzati e la differenza di superficie tra il comparabile ed il subject.

Servizi igienici: il numero dei servizi igienici dei beni comparabili sono stati parametrati con il subject prevedendo un costo a nuovo per ogni servizio igienico pari ad €. 7.000,00, una vita media pari ad anni 25 ed una vetusta pari ad anni 10.

Stato di manutenzione: è una caratteristica tipologia che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile; tiene conto della condizione dello stato di conservazione dell'immobile. Si sono individuati e quantificati 3 livelli

inerenti la condizione dello stato di conservazione dell'immobile e precisamente:

Livello 1 : L'immobile presenta situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di ripristino dell'ordinaria funzionalità dell'unità abitativa.

Livello 2 : L'u.i. manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur sono presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici.

Livello 3 : Le condizioni di conservazione dell'immobile sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria.

La quantificazione economica attribuita per il passaggio da livello all'altro è pari ad €. 200,00 al mq di SEL.

Stato di manutenzione impianti: lo stato di manutenzione degli impianti dei beni comparabili sono stati parametrati con il subject prevedendo un costo a nuovo degli impianti pari ad €. 100,00/mq della superficie dell'appartamento, una vita media pari ad anni 30 ed una vetusta pari ad anni 10.

Livello di piano: il prezzo marginale del livello di piano è stato calcolato prevedendo un deprezzamento del 1% del valore di mercato dell'immobile per ogni piano;

Ascensore: il prezzo marginale circa la presenza dell'impianto di ascensore è stato calcolato in aumento del 2% del rapporto tra il valore di mercato dell'immobile comparabile ed il livello di piano.

Stima dei beni

A seguito di quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, comparando naturalmente il lotto in oggetto con altri simili per zona, condizioni di manutenzione, vetustà, ed applicando il metodo del M.C.A., sulla base dati dei comparabili di seguito riportati, appare congruo attribuire per lo stesso un valore medio pari a **1.090,54 €/mq.**

Il suddetto valore unitario è stato determinato a seguito di ricerche di compravendite di beni comparabili all'oggetto in perizia, avvenute negli ultimi 48 mesi nel medesimo foglio catastale, oltre che da annunci di immobili posti in vendita al momento della redazione della presente stima, nonché da indicatori di valori aggiornati dall'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare.

ELENCO COMPARABILI LOTTO UNICO

COMPARABILE A

Tipologia: appartamento con ripostiglio esterno
Ubicazione: Livorno, Via Giacomelli n. 82 - piano terreno e primo
Stato di manutenzione: dal titolo di provenienza ritenuto mediocre
Superficie catastale: 91 mq
Locali accessori: ripostiglio esterno
Giardino privato: no
Riscaldamento: autonomo a metano
Ascensore: no
Prezzo di cessione €. 105.000,00
Valore unitario scaturito circa: €. 1.150,00/mq
Classe Energetica: F
Fonte del dato: atto di compravendita part. 11590 del 29/09/2023

COMPARABILE B

Tipologia: appartamento con cantina, ripostiglio esterno e piccolo resede
Ubicazione: Livorno, Via Giacomelli n. 61 – piano terzo e terreno
Stato di manutenzione: dal titolo di provenienza ritenuto buono/sufficiente
Superficie catastale: 89,35 mq
Locali accessori: cantina, ripostiglio esterno e piccolo resede
Giardino privato: no
Riscaldamento: autonomo a metano
Ascensore: no
Prezzo di cessione €. 125.000,00
Valore unitario scaturito circa: €. 1.400,00/mq
Classe Energetica: G
Fonte del dato: atto di compravendita part. 1418 del 08/02/2023

COMPARABILE C

Tipologia: appartamento con cantina e posto auto scoperto

Ubicazione: Livorno, Via Giacomelli n. 90

Piano: primo

Stato di manutenzione: dal titolo di provenienza ritenuto mediocre/sufficiente

Superficie catastale: 104,60 mq

Locali accessori: posto auto scoperto e cantina

Giardino privato: no

Riscaldamento: autonomo a metano

Ascensore: no

Prezzo di cessione € 122.000,00

Valore unitario scaturito circa: € 1.170,00/mq

Classe Energetica: G

Fonte del dato: atto di compravendita part. 8056 del 22/06/2022

COMPARABILI OSSERVATORI

Tipologia: abitazioni di tipo civile

Ubicazione: periferica zona D9

Stato di manutenzione: normale

Valore unitario minimo per abitazioni di tipo civile: € 1.400,00 al mq

Valore unitario massimo per abitazioni di tipo civile: € 1.800,00 al mq

Fonte del dato: Osservatorio del mercato Immobiliare – 1° semestre 2023

COMPARABILI OSSERVATORI

Fonte del dato: Borsino immobiliare – Gennaio 2024

Tipologia: Abitazioni civili 2° fascia - residenziale

Ubicazione: zona periferica

Valore commerciale unitario minimo: € 1.109,00 al mq

Valore commerciale unitario massimo: € 1.266,00 al mq

Stato conservativo: Buono stato di seconda fascia

N.B. = in assenza di dati desumibili dalla documentazione agli atti, per il subject è stata ipotizzata una classe energetica G

ALLEGATO TABELLE MCA

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendita Unità A	Compravendita Unità B	Compravendita Unità C	Subject S
Prezzo richiesto/Transazione	105.000,00	125.000,00	122.000,00	
Sconto trattativa commerciale (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
Prezzo totale PRZ (euro)	105.000,00	125.000,00	122.000,00	99.424,58
€/mq	1154	1.399	1.166	1.091
Data DAT (mesi)	4	12	15	
Superficie Commerciale SUC (mq)	91,00	89,35	104,60	91,17
Livello piano LIV (n)	1	3	1	1
Presenza Ascensore ASC (n)	0	0	0	0
Numero Servizi Igienici SER (n)	1	1	1	1
Stato impianti IMP (liv.)	1,00	2,00	1,50	1,00
Stato di manutenzione STM (liv.)	1,00	2,00	1,50	1,00
Cantina o resede	1,00	3,00	1,00	2,00
Garage	0,00	0,00	0,00	0,00
CARATTERISTICHE ENERGETICHE				
1) valutazione degli interventi di miglioramento energetico				
1. TABELLA DEI DATI	2	1	1	1
in alternativa: 2) valutazione della prestazione energetica e dell'indice di emissione CO2				
Indice prestazione energetica EPI (kwh*mq*a)	0	0	0	0
CE costo energetico (€/kwh*mq*a)	13,65	13,40	15,69	13,68
Emissione di CO2 CDE (KgCO2/mq*a)	0	0	0	0
CO2 Prezzo Emissione CO2 (€/KgCO2*mq*a)	1,365	1,340	1,569	1,368

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,0015
p(LIV)/PRZ	-0,01
p(ASC)/PRZ	0,02
Costo servizio a nuovo SER (euro):	7.000,00
- vetusta media (anni)	10,00
- vita media (anni)	25,00
Impianti a nuovo (euro/mq):	100,00
- vetusta media (anni)	10,00
- vita media (anni)	30,00
Costo int. manutenzione (euro/mq)	200,00
Cantina o resede	6.000,00
Garage	15.000,00
Costo ragguaglio classi energetiche (euro)	7.000,00
Costo unitario energetico (€/kwh)	0,15
Saggio di capitalizzazione	0,04
Tasso di variazione dei costi energetici	0,01
Costo unitario medio credito CO2 (€/tCO2)	15,00
Tasso di variazione del costo delle emissioni di CO2	0,01

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...)/A	p(...)/B	p(...)/C
p(DAT) (euro/mese)	-13,13	-15,63	-15,25
p(SUP) (euro/mq)	1.153,85	1.153,85	1.153,85
p(LIV) (euro/mq)	-1.050,00	-1.250,00	-1.220,00
p(ASC) (euro/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SER) (euro/n)	4.200,00	4.200,00	4.200,00
p(IMP) (euro/n)	66,67	66,67	66,67
p(STM) (euro/n)	200,00	200,00	200,00
p(CLE) (euro/n)	7.000,00	7.000,00	7.000,00
p(EPI) (euro/kwh*mq*a)	455,00	446,75	523,00
p(CO2) (euro/KgCO2*mq*a)	45,50	44,68	52,30

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	105.000,00	125.000,00	122.000,00
DAT (mesi)	52,50	187,50	228,75
SUC (mq)	196,15	2.100,00	-15.496,15
LIV (n)	0,00	2.500,00	0,00
ASC (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	0,00	0,00	0,00
IMP (liv.)	0,00	-8.935,00	-5.230,00
STM (liv.)	0,00	-17.870,00	-10.460,00
Cantina o resede	6.000,00	-6.000,00	6.000,00
Garage	0,00	0,00	0,00
CLE (n)	-7.000,00	0,00	0,00
EPI (euro)	0,00	0,00	0,00
CO2 (euro)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	104.248,65	96.982,50	97.042,60

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità S = 99.424,58 euro
Prezzo Unitario S (€/mq) = 1.090,54 euro

Vmax: 104.248,65
Vmin: 96.982,50
D% 7,492

Indice classe energetica:

A4 - 10
A3 - 9
A2 - 8
A1 - 7
B - 6
C - 5
D - 4
E - 3
F - 2
G - 1

VALORE DI MERCATO**Calcolo della superficie commerciale del LOTTO UNICO:**

SUP. APPARTAMENTO P.1.	(mq. 76,00 x 1,00)	=	76,00 mq
SUP. BALCONE P.1.	(mq. 3,00 x 0,30)	=	0,90 mq
SUP. CANTINA P.1.	(mq. 9,50 x 0,25)	=	2,37 mq
SUP. LOCALE ACCESSORIO P.T.	(mq. 20,00 x 0,50)	=	10,00 mq
SUP. RESEDE	(mq. 19,00 x 0,10)	=	<u>1,90 mq</u>

TOTALE SUP. COMMERCIALE = 91,17 mq

Calcolo del valore di mercato (Vm)

Vm = sup. commerciale x valore di mercato unitario

Vm = 91,17 mq x 1.090,54 €/mq = **99.424,53 €**

LOTTO UNICO: In base alla stima, la piena proprietà assume il valore arrotondato complessivo di Euro 100.000,00, mentre la quota di proprietà pari a 5/6 intestata all'esecutato ed oggetto della presente relazione di stima, è pari a:

$\frac{€. 100.000,00 \times 5}{6} = 83.333,33 €.$ arrotondabile ad **€. 83.000,00 (OTTANTATREMILA)**

C.4. Determinazione del prezzo a base d'asta

Secondo la direttiva del Tribunale di Livorno del 16/12/2021, che recepisce le linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili redatte dall'A.B.I., il prezzo a base d'asta è equiparabile al valore di mercato con assunzione.

Tale valore quindi non può e non deve essere determinato mediante una semplice decurtazione percentuale discrezionale del C.T.U. da applicare al valore di mercato precedentemente stimato, ma deve essere adeguatamente giustificato da elementi certi dati da precedenti stime ed aggiudicazioni inerenti altre procedure esecutive nella zona e nel segmento di mercato di riferimento, aventi ad oggetto immobili con caratteristiche similari a quelli in esame. Per tale motivazione, il Tribunale di Livorno ha dato vita al "progetto dati

immobiliari da aggiudicazioni”, per fornire elementi utili al C.T.U. per la determinazione del valore a base d’asta. Data la recente introduzione della metodologia, ad oggi, nella zona di riferimento, non sono però presenti in banca dati elementi utili per la determinazione della percentuale di deprezzamento per la base d’asta.

Per le considerazioni di cui sopra, lo scrivente ha ritenuto opportuno indicare percentuali di detrazione scaturite da precedenti stime e relative aggiudicazioni, relative a incarichi svolti dal sottoscritto in qualità di C.T.U..

Tali abbattimenti percentuali, che a parere dello scrivente possono variare a seconda delle difficoltà della presa in possesso dei beni da parte degli aggiudicatari, possono essere valutate pari a circa il **15%** dei valori di mercato, a compensazione delle difficoltà, delle incertezze, delle tempistiche dovute alle procedure di aggiudicazione prima e delle prese in possesso dopo, nonché delle opere occorrenti al ripristino della legittimità urbanistica dell’abitazione.

La determinazione del valore dei beni da considerare a base d’asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti (già anticipati in altra parte della presente perizia) ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all’asta, mentre nel mercato libero, la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile il valore del bene in vendita;
- l’aggiudicatario del bene non ha nel venditore (tribunale), un referente al quale rivolgersi per gli eventuali vizi occulti del bene stesso, che possono essere sfuggiti anche all’Esperto stimatore;
- l’entrata in possesso del bene, da parte dell’aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l’esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- l’eventualità di avere aste deserte comporta nocumento sia al creditore procedente o surrogato (mancato rientro di quanto dovutogli) e sia al soggetto debitore (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);

- l'eventuale ripetersi di aste deserte, potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, (con conseguenti aumenti di spese);
- la necessità di dover ripristinare e/o sanare le difformità riscontrate;

LOTTO UNICO: Tutto ciò premesso e considerato che la presente relazione riguarda la quota di proprietà pari a 5/6 dell'intero, il sottoscritto ritiene che la stessa debba avere un **valore a base d'asta pari a:**

Valore di mercato stimato

= €. 83.000,00

Detrazioni ex art. 568:

regolarizzazione urbanistica

= - €. 4.000,00 in via indicativa

regolarizzazione catastale

= - €. 0,00 in via indicativa

regolarizzazione posizione condominio

= - €. 1.781,75 in via indicativa

Detrazione base d'asta

= - €. 12.450,00 (€ 83.000,00 x 0,15)

Valore a base d'asta

**= €. 65.000,00 arrotondato
(SESSANTACINQUEMILA/00)**

D) CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'espone quanto sopra, ha considerato la natura lotto stesso sia come qualità che come zona, valutando la sua disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie degli immobili.

Tanto in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

Di seguito elenca tutti gli allegati alla presente e distintamente ossequia.

Stagno (LI), Febbraio 2024

L'esperto estimatore

(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)



Allegati

- n° 01 nomina CTU;
- n° 02 giuramento CTU;
- n° 03 dichiarazione occupante;
- n° 04 richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate;
- n° 05 risposta dell'Agenzia delle Entrate;
- n° 06 prospetto contabile condominio;
- n° 07 aggiornamento prospetto contabile condominio;
- n° 08 documentazione fotografica;
- n° 09 elaborato grafico;
- n° 10 visura catastale storica appartamento e cantina;
- n° 11 planimetria catastale appartamento e cantina;
- n° 12 visura catastale storica ripostiglio esterno e resede;
- n° 13 planimetria catastale ripostiglio esterno e resede;
- n° 14 estratto di mappa wegis;
- n° 15 Delibera n. 8001 del 22/11/1954
- n° 16 Certificato di Abitabilità n. 181 del 10/11/1959
- n° 17 Domanda di Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85 al prot. 25679/86
- n° 18 Permesso di Costruzione n. 146 rilasciato in data 13/05/1972
- n° 19 Certificato di Agibilità del 12/01/1995
- n° 20 elenco sintetico delle formalità intestato al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx;
- n° 21 nota di trascrizione del verbale di pignoramento;