

Risposte ai quesiti:

1) *"dica il ctu, esaminati gli atti e svolti in necessari accertamenti anche presso le PA, quali sia il valore dei beni costituenti la massa al momento della morte della de cuius"*.

1.1 Valore di stima immobiliare

Ubicazione: Via del Littorale n. 281 loc. Antignano, Livorno.

Reg. Urb. : Art. 44 "Aree di trasformazione per servizi".

Tipologia edilizia: Fabbricato gruppo 5 "edifici recenti"

Situazione Vincolistica: Tutela paesaggistica ex L. 1497/39. Fascia di rispetto stradale. Fascia di rispetto ferroviaria.

Riferimenti Catastali: Foglio n. 79 particella n.150 sub.601, Cat. A3 cl.5[^], vani 5,5.

Planimetria catastale conforme allo stato attuale verificato ad eccezione di maggiore occupazione della corte al lato nord.

Gravami: Ex immobile di edilizia popolare pubblica. Diritto di sopraelevazione ed ampliamento da parte del Comune di Livorno con atto del 06/12/2000 rep. n. 54915.

Diritto di prelazione ad ATER Livorno per vendita.

Regolarità urbanistica, catastale, impiantistica:

Urbanistica: Immobile di matrice precedente alla L. 765/1967.

Catastale: Non regolare per intestazione. Regolare per rappresentazione grafica, destinazione e consistenza.

Impiantistica: Impianti tecnologici precedenti alla L. 46/90.

Composizione e condizioni manutentive dell'immobile:

L'oggetto di stima è un fabbricato unico terratetto libero sui quattro lati composto da una sola unità immobiliare, di costruzione post bellica.

La struttura è in muratura portante in laterizio intonacato, con copertura a soletta in latero cemento.

L'interno è ascrivibile allo stato originale dell'immobile per gli intonaci, le

pavimentazioni in graniglia e ceramica, lo schema distributivo dei vani. Gli infissi sono in legno monovetro, gli impianti tecnologici sono funzionanti ma antecedenti alla L. 46/90.

Sostanzialmente le finiture afferivano a qualità di edilizia economica e popolare degli anni sessanta.

L'immobile è privo di qualsiasi sistema di coibentazione.

La posizione ubicativa è fronte mare ma interposta tra strada principale anteriore e ferrovia posteriore, in area a destinazione estensiva di tipo commerciale.

La zona di elevato valore ambientale è resa critica dalle urbanizzazioni e dalle destinazioni limitrofe che dequalificano la destinazione abitativa.

Oggetto di stima: Appartamento costituita da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, bagno, corte esterna con ripostiglio, per totali mq. lordi 75 circa di abitazione e mq. 225 circa di corte esterna.

Condizioni estrinseche

Introduzione

Ad oggi diverse sono le definizioni di valore fornite dai principali organismi nazionali ed internazionali.

La definizione di valore di mercato data dall'Unione Europea è contenuta in una direttiva sulle relazioni annuali del settore assicurativo (Direttiva 91/674 articolo 49).

Il valore di mercato è definito dall'Unione Europea come:

Il prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un bene immobile (suolo e costruzione) dovrebbe essere scambiato in una transazione tra privati, in assenza di rapporti particolari tra il venditore e il compratore. L'immobile deve essere inserito in un mercato che consenta una transazione corretta ed essere disponibile per la negoziazione per un normale periodo commisurato alla sua natura.

Le difficoltà applicative dei vari metodi internazionali, 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 soggetto) 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 estimativi e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

In ultima analisi rappresenta un termometro di verifica generale sulla congruità di quanto stimato.

Oltre a questo l'attuale congiuntura critica del mercato immobiliare ha ulteriormente riconfigurato i criteri di domanda e di offerta, rendendo "appetibile" e quindi valutabile un dato immobile, solo per l'interesse che esso può esercitare per una precisa domanda di mercato, e per le sue caratteristiche di qualità sia strutturale che energetica.

Peculiarità specifiche dell'immobile per le condizioni estrinseche.

Dopo questa introduzione l'osservazione delle condizioni estrinseche specifiche dell'immobile analizzato parte dal dato della destinazione originale dell'immobile di edilizia economica e popolare e la conformazione urbanistica dove è inserito, la cui destinazione limitrofa composta da vie di comunicazione principali, aree commerciali estensive e stazioni di rifornimento, dequalifica come detto i pregi ambientali dovuti alla posizione fronte mare.

Tali condizioni pongono una decisa connotazione alla stima richiesta, in quanto per le caratteristiche di un bene quale quello in oggetto, essa viene ad essere maggiormente influenzata dal quadro ambientale ed urbanistico nella determinazione di una

Oggetto	Superficie lorda	Valore unitario €/mq	Coefficiente destinazione	Riduzione per vetustà	Riduzione per gravami e vincoli	Valore complessivo €
Porzione appartamento lorda	75	1950	1	0,9	0,8	105300
Corte esterna	225	1950	0,1	0,9	0,8	31590
TOTALE						136890

Valore di stima arrotondato € 137.000=