

TRIBUNALE DI LIVORNO

Ufficio Esecuzioni

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. sa Emilia Grassi

Esecuzione Immobiliare n. 120/2023

Promossa da: BERENICE SPV SRL

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Esperto stimatore: Ing. Edoardo Ciardi

Custode: XXXXXXXXXXXXX

Udienza comparizione parti: 09.05.2024

N. 2 LOTTI

**Appartamenti per civile abitazione con posto auto - rimessa
ubicati nel Comune di Rosignano Marittimo (LI) via Leonilde lotti n. 2**

Ufficio: via A Ascoli 53- 57127 Livorno - Cel. 320-4104678 – mail. studiociardi@gmail.com



PROSPETTO RIASSUNTIVO

I beni oggetto di studio sono pervenuti alla XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX per atto di compravendita del 09.07.2007 repertorio n. 74446/6130 redatto dal Notaio Cocchini Roberta di Livorno e trascritto il 16.07.2007 nn. 16103/7971 con parte venditrice XXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXX a XXXXXXX con codice fiscale XXXXXXXXXXXX (per quanto riguarda i beni identificati al foglio 82 part. 462 sub 4 e sub 6) e trascritto il 16.07.2007 nn. 16104/7972 con parte venditrice XXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXX a Catania codice fiscale XXXXXXXXXXXX (per quanto riguarda i beni identificati al foglio 82 part. 462 sub 3 e sub 5); si precisa che gli immobili oggetto di perizia identificati al NCEU del Comune di Rosignano Marittimo al foglio 82 part. 462 sub 604, sub 608, sub 611 e sub 607 derivano dalla soppressione degli originari subalterni 3-4-601 (ex sub 5) – 602 (ex sub 6).

I beni oggetto di perizia sono stati costruiti recentemente (permesso a costruire n. 716/2008 a nome della XXXXXXXXXXXX e fine lavori in data 22.04.2011.) Nell'attuale Piano Operativo del Comune di Rosignano Marittimo sono classificati come "Tessuti urbanizzati della città contemporanea" art. 85 delle NTTAA e precisamente nella categoria Bb "Tessuto urbano ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata".

Dal momento che gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da due appartamenti con relativi garage pertinenziali vendibili separatamente si procede all'individuazione di n. 2 lotti. Nello specifico i lotti individuati risultano essere:

- **LOTTO 1 - Appartamento ubicato in via Leonilde lotti n. 2 piano terra e seminterrato posto a sinistra guardando la facciata principale della palazzina dalla suddetta via e identificato catastalmente con autorimessa pertinenziale al piano seminterrato**
- **LOTTO 2 - Appartamento ubicato in via Leonilde lotti n. 2 piano seminterrato, terra e primo posto a destra guardando la facciata principale della palazzina dalla suddetta via e posto auto pertinenziale**

LOTTO 1

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

L'appartamento, ubicato al piano terra posto a sinistra guardando la facciata principale dalla via Leonilde Iotti, è composto da soggiorno con una zona cottura, disimpegno, bagno e due camere. L'unità immobiliare è inoltre dotata di un resede esterno, n. 2 balconi (di cui, quello in corrispondenza dell'ingresso, coperto da tettoia) dotati di scale al fine di poter accedere all'appartamento direttamente dal giardino, un garage accessibile tramite rampa inclinata posta sul retro del fabbricato e locali ad uso cantina, locale tecnico e bagno al piano seminterrato. L'appartamento risulta in buone condizioni manutentive con superfici intonacate e tinteggiate di colore bianco ad eccezione delle pareti rivestite nel bagno e nella cucina. I pavimenti risultano essere in monocottura di colore chiaro ad eccezione delle camere dove è presente il parquet. Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco dotati di vetrocamera con persiane esterne di colore verde in alluminio mentre gli infissi interni risultano essere in legno di colore marrone ad eccezione del portoncino di ingresso di colore verde. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano incassata in corrispondenza dell'ingresso e con corpi scaldanti in alluminio. Sono inoltre presenti impianti idrico sanitario, citofonico, di condizionamento nel soggiorno, di scarico e elettrico con quadretto dotato di interruttori magnetotermici-differenziali. I contatori delle utenze sono posti in nicchie protetti da sportellini sull'esterno del muretto di confine lungo via Leonilde Iotti. Dal rilievo effettuato si evince che la superficie commerciale, comprensiva del resede, dell'autorimessa e della cantina risulta essere di 122 mq.

DATI CATASTALI

L'appartamento è identificato catastalmente al Catasto Urbano del Comune di Rosignano Marittimo (LI) al foglio 82 particella 462 sub 604 Cat. A2 classe 2 consistenza 5 vani rendita € 490,63 mentre l'autorimessa con la cantina al piano seminterrato è identificato con il sub 608 categoria C6, classe 5 consistenza 41 mq e rendita € 103,76. L'intestazione catastale dei beni in esame risulta corretta, ovvero in piena proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXX. (CF XXXXXXXXXXXX) con sede in via XXXXX in XXXXX

ESISTENZA DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI

Il progetto presentato in Comune riporta una diversa conformazione della cantina al piano seminterrato che risulta invece ampliata con il locale tecnico e bagno che nel progetto approvato erano destinati ad un'altra unità immobiliare. Al piano terra rialzato al posto del ripostiglio posto in adiacenza al disimpegno di accesso alle camere indicato nella pratica presentata in Comune è stato creato un angolo cottura con modifica della parete divisoria ed è presente un balcone sul retro del fabbricato in corrispondenza della camera singola che non è riportato nel progetto approvato. Inoltre il balcone in corrispondenza dell'ingresso all'unità immobiliare risulta di maggiore larghezza e con scale su entrambi i lati realizzate in maniera diversa dal progetto approvato con sovrastante tettoia che appoggia sul parapetto anziché a sbalzo come indicato nel progetto. Lo stato dei luoghi risulta invece correttamente indicato nelle planimetrie catastali.

VALORI DI STIMA E PREZZO BASE

valore di mercato:	€.	214.000,00
detrazione del 13,0%:	€.	27.820,00
detrazione per costo sanatoria	€.	8.000,00
per un totale di valore a base d'asta pari a	€	178.180,00
in cifra tonda pari a	€	178.000,00

(diconsi euro centosettantatottomila/00) .

La presente vendita sarà non soggetta ad IVA ed è da considerarsi a corpo e non a misura

CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Nessuna

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento al momento del sopralluogo era libero anche se da dichiarazione del Sig. XXXXXXXX,XXXXXXXXXX l'immobile risulta attualmente occupato dallaXXXXXXXXXX senza alcun titolo come confermato dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Livorno.

LOTTO 2

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

L'appartamento, ubicato al piano terra e primo posto a destra guardando la facciata principale dalla via Leonilde Iotti, è composto da soggiorno con una zona cottura, disimpegno, bagno e camera al piano terra oltre a scala rivestita in travertino per accedere al primo piano dove sono presenti un disimpegno, un bagno e due ulteriori camere di cui una dotata di stanza armadi e balcone. L'accesso all'appartamento avviene dal resede esterno tramite scale rivestite in pietra di colore grigio e balcone posto in corrispondenza della facciata principale. Oltre a tale balcone è presente un'ampia terrazza (protetta da pergolato in legno) direttamente raggiungibile dal soggiorno e dal resede tramite scalini e un ulteriore balcone sul retro comunicante con la camera presente al piano terra. Sul retro è inoltre presente la scala di accesso al piano seminterrato dove è ubicata una cantina. Il posto auto è ubicato sul retro del fabbricato posto in modo da permettere l'accesso alla proprietà limitrofa posta sul retro (particella 1509 del foglio 82 dotata di servitù di passo). L'appartamento risulta in ottime condizioni manutentive con superfici intonacate e tinteggiate di colore bianco ad eccezione delle pareti rivestite nel bagno e nella cucina. I pavimenti risultano essere in monocottura di colore chiaro. Al piano terra l'appartamento ha un'altezza di 3,10 m mentre al piano primo si ha un'altezza media di circa 3,15 cm. Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco dotati di vetrocamera con persiane esterne di colore verde in alluminio mentre gli infissi interni risultano essere in legno di colore bianco ad eccezione del portoncino di ingresso di colore verde. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano incassata in corrispondenza del balcone posto sul retro con corpi scaldanti in alluminio. Sono inoltre presenti impianti idrico sanitario, citofonico, di condizionamento nelle camere, di scarico e elettrico con quadretto dotato di interruttori magnetotermici-differenziali. I contatori delle utenze sono posti in nicchie protetti da sportellini sull'esterno del muretto di confine lungo via Leonilde Iotti. Dal rilievo effettuato si evince che la superficie commerciale, comprensiva del resede, cantina e posto auto pertinenziale, risulta essere di 145 mq.

DATI CATASTALI

L'appartamento è identificato catastalmente al Catasto Urbano del Comune di Rosignano Marittimo (LI) al foglio 82 particella 462 sub 611 Cat. A2 classe 2 consistenza 7 vani rendita € 686,89 mentre il posto auto pertinenziale è identificato con il sub 607 categoria C6, classe 1 consistenza 24 mq e rendita € 18,59. L'intestazione catastale dei beni in esame risulta corretta, ovvero in piena proprietà della XXXXXXXXXXXX) con sede in via XXXXX in XXXXXXXXXXXX

ESISTENZA DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI

Dal confronto con lo stato dei luoghi rispetto al progetto concesso dal Comune si evince che al piano terra rialzato è stato ricavato un ripostiglio in adiacenza al disimpegno che comprende il sottoscala riducendo la camera ed è stato ricavato un servizio igienico dotandolo di finestra al posto del ripostiglio indicato nel progetto approvato dal Comune. Lo stato dei luoghi risulta invece correttamente indicato nella planimetria catastale.

VALORI DI STIMA E PREZZO BASE

valore di mercato:	€.	249.000,00
detrazione del 13,0%:	€.	32.370,00
detrazione per costo sanatoria	€.	6.000,00
per un totale di valore a base d'asta pari a	€	210.630,00
in cifra tonda pari a	€	210.000,00

(diconsi euro duecentodiecimila/00)

La presente vendita sarà non soggetta ad IVA ed è da considerarsi a corpo e non a misura

CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Nessuna

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento al momento del sopralluogo era abitato dal XXXXXXXXXXXX senza contratto di locazione registrato quindi senza alcun titolo come confermato dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Livorno.

SOMMARIO

- A) Descrizione dei luoghi;
- B) Descrizione catastale;
- C) Descrizione urbanistica;
- D) Posizione giuridica;
- E) Ricerche al Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- F) Descrizione del metodo di stima;
- G) Stima del bene;
- H) Determinazione del valore del bene;
- I) Conclusioni.

Il sottoscritto Ing. Edoardo Ciardi, residente a Livorno, via A. Ascoli n. 53, libero professionista abilitato a farlo essendo iscritto al n° 1521 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno, premesso che in data 04.08.2023 veniva nominato dalla S.V. Ill.ma quale Esperto Stimatore per i beni immobili interessati dall'Esecuzione in oggetto (all. n° 1);

- che in data 10.08.2023 il sottoscritto prestava il giuramento di rito accettando l'incarico (all. n° 2);

- che in data 29.08.2023 lo scrivente reperiva dall'Ufficio Provinciale di Livorno Agenzia del Territorio le visura storiche degli immobili, l'estratto di mappa catastale, le planimetrie degli appartamenti e dei posti auto e l'elaborato planimetrico ;

- che in data 26.09.2023 lo scrivente richiedeva all'Ufficio Territoriale di Livorno Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti di affitto e/o comodato interessanti l'immobile ed i soggetti di cui alla presente (all. n° 3) cui seguiva comunicazione allo scrivente che da interrogazioni effettuate all'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome dellaXXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di dante causa non risultano contratti di locazione o comodato in corso in corso per gli immobili oggetto di perizia (all. n° 4);

- che in data 20.10.2023 il sottoscritto insieme al custode XXXXXXXX previo accordo con il Sig. XXXXXXXXXX, hanno preso visione dei due appartamenti e dei due posti auto al fine di rilevare lo stato dei luoghi e redigere la relativa documentazione fotografica;

- che in data 19.12.2023 eseguiva una ricerca presso l'Ufficio Provinciale di Livorno Servizio di Pubblicità Immobiliare di, al fine di verificare per gli immobili oggetto di perizia se vi erano altre trascrizioni, note o iscrizioni a nome dellaXXXXXXXX oltre a quelle già individuate nella Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipo-



catastale redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano datata 24.07.2023 e otteneva copia delle ispezioni ipotecarie;

Per quanto sopra premesso, visto e considerato lo scrivente espone alla S.V. Ill.ma le seguenti considerazioni.

A) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

I beni oggetto di perizia risultano essere due appartamenti a civile abitazione con relativi posti auto e cantine ubicati in una palazzina di due piani fuori terra costituita da n. 3 appartamenti nel Comune di Rosignano Marittimo (LI), via Leonilde lotti n. 2 (già via delle Pescine n. 158) .

Gli appartamenti, facenti parte di una palazzina indipendente composta da n. 3 appartamenti, sono entrambi ubicati al piano terra. La palazzina, che si eleva in due piani fuori terra con struttura portante in muratura, risulta intonacata e tinteggiata di colore ocra ed è caratterizzata da rivestimenti in pietra posti negli angoli e su alcuni balconi. Essa è delimitata sul fronte principale da una recinzione realizzata da muretto basso in blocchi splittati di colore rosa con sovrastante recinzione in acciaio zincata nella quale sono presenti l'ingresso pedonale e carrabile tramite ampio cancello direttamente comunicante con la suddetta via. Esternamente la palazzina, che ha copertura a falde inclinate rivestite da tegole in laterizio, scossaline, gronde e pluviali in rame, risulta avere un resede completamente recintato e carrabile pavimentato con betonelle tramite il quale è possibile raggiungere gli ingressi delle tre unità immobiliari.

Dal momento che gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da n. 2 appartamenti con relativi posti auto e cantine pertinenziali vendibili separatamente si procede all'individuazione di n. 2 lotti.

Nello specifico i lotti individuati risultano essere:

- Lotto 1 Appartamento ubicato in via Leonilde lotti n. 2 piano terra e seminterrato posto a sinistra guardando la facciata principale della palazzina dalla suddetta via e identificato catastalmente al foglio 82 particella 462 sub 604 con autorimessa pertinenziale al piano seminterrato identificato con il sub 608

L'appartamento, ubicato al piano terra posto a sinistra guardando la facciata principale dalla via Leonilde lotti, è composto da soggiorno con una zona cottura, disimpegno, bagno (costituito da wc, bidet, lavandino, doccia e vasca idromassaggio) e due camere. L'unità immobiliare è inoltre dotata di un resede esterno, n. 2 balconi (di cui, quello in corrispondenza dell'ingresso, coperto da tettoia) dotati di scale al fine di poter accedere all'appartamento direttamente dal giardino, un garage accessibile tramite rampa inclinata posta sul retro del fabbricato e locali ad uso cantina, locale tecnico e bagno al piano seminterrato. L'appartamento risulta in buone condizioni manutentive con superfici intonacate e tinteggiate di colore bianco ad eccezione delle pareti rivestite nel bagno e nella cucina. I pavimenti risultano essere in monocottura di colore chiaro formato 40x40 cm ad eccezione delle camere dove è presente il parquet. Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco dotati di vetrocamera con persiane esterne di colore verde in alluminio mentre gli infissi interni risultano essere in legno di colore marrone ad eccezione del portoncino di ingresso di colore verde. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano incassata in corrispondenza dell'ingresso (che risulta protetto da una tettoia in legno rivestita con tegole in cotto) e con corpi scaldanti in alluminio. Sono inoltre presenti impianti idrico sanitario, citofonico, di condizionamento nel soggiorno, di scarico e elettrico con quadretto dotato di interruttori magnetotermici-differenziali. I contatori delle utenze sono posti in nicchie protetti da sportellini sull'esterno del muretto di confine lungo via Leonilde lotti. Nel resede esterno in buone condizioni manutentive è presente una casetta in legno come ricovero attrezzi. Il tutto risulta ben rappresentato dal rilievo dello stato dei luoghi (all. n° 5 e 6) e dalla documentazione fotografica (all. n° 7). Dal rilievo effettuato si evince che la superficie commerciale, comprensiva del resede, dell'autorimessa e della cantina risulta essere di 122 mq.

- Lotto 2. Appartamento ubicato in via Leonilde lotti n. 2 piano seminterrato, terra e primo posto a destra guardando la facciata principale della palazzina dalla suddetta via identificato catastalmente al foglio 82 particella 462 sub 611 e posto auto pertinenziale identificato con il sub 607.

L'appartamento, ubicato al piano terra e primo posto a destra guardando la facciata principale dalla via Leonilde lotti, è composto da soggiorno con una zona cottura, disimpegno, bagno (composto da wc, lavandino, bidet e doccia) e camera al piano terra oltre a scala rivestita in travertino per accedere al primo piano dove sono presenti un disimpegno, un bagno (composto da wc, lavandino, bidet e doccia) e due ulteriori camere di cui una dotata di stanza armadi e balcone. L'accesso all'appartamento avviene dal resede esterno tramite scale rivestite in pietra di colore grigio e balcone posto in corrispondenza della facciata principale. Oltre a tale balcone è presente un'ampia terrazza (protetta da pergolato in legno) direttamente raggiungibile dal soggiorno e dal resede tramite scalini e un ulteriore balcone sul retro comunicante con la camera presente al piano terra. Sul retro è inoltre presente la scala di accesso al piano seminterrato dove è ubicata una cantina avente altezza interna di 1,9 m. Il posto auto è ubicato sul retro del fabbricato posto in modo da permettere l'accesso alla proprietà limitrofa posta sul retro (particella 1509 del foglio 82 dotata di servitù di passo). L'appartamento risulta in ottime condizioni manutentive con superfici intonacate e tinteggiate di colore bianco ad eccezione delle pareti rivestite nel bagno e nella cucina. I pavimenti risultano essere in monocottura di colore chiaro formato 50x50 cm posati in diagonale. Al piano terra l'appartamento ha un'altezza di 3,10 m mentre al piano primo si ha un'altezza media di circa 3,15 cm . Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco dotati di vetrocamera con persiane esterne di colore verde in alluminio mentre gli infissi interni risultano essere in legno di colore bianco ad eccezione del portoncino di ingresso di colore verde. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano incassata in corrispondenza del balcone posto sul retro con corpi scaldanti in alluminio. Sono inoltre presenti impianti idrico sanitario, citofonico, di condizionamento nelle camere, di scarico e elettrico con quadretto dotato di interruttori magnetotermici-differenziali. I contatori delle utenze sono posti in nicchie protetti da sportellini

sull'esterno del muretto di confine lungo via Leonilde Iotti. Nel resede esterno in buone condizioni manutentive è presente una casetta in legno come ricovero attrezzi . Il tutto risulta ben rappresentato dal rilievo dello stato dei luoghi (all. n° 8 e 9) e dalla documentazione fotografica (all. n° 10). Dal rilievo effettuato si evince che la superficie commerciale, comprensiva del resede, cantina e posto auto pertinenziale, risulta essere di 145 mq.

Per il calcolo delle superfici commerciali occorre fare una premessa dal momento che vi sono vari criteri. Il calcolo può essere fatto secondo le norme UNI in particolare la UNI EN 15733 che definisce gli standard europei degli agenti immobiliari ma non riporta tutti i criteri da adottare per il calcolo delle superfici, secondo il DPR 138/1998 criterio adottato dal catasto e sul quale si basa il borsino immobiliare dell'OMI e, infine, secondo un criterio personale che consente al perito di dare dei range diversi a seconda delle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia. Esiste anche un ulteriore criterio che sono le linee guida dell'ABI che vengono richieste dalle banche per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. Facendo una comparazione tra i diversi criteri lo scrivente, nel caso in esame, ritiene congruo l'applicazione del DPR 138/1998 nel quale la superficie commerciale è data dalla somma di :

- a) l'area dell'edificio la cui misurazione include anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione d'uso e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione. Nel caso specifico si sono assunti i seguenti valori in base alle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di perizia:
 - terrazze comunicanti con l'alloggio, 30% con quota eccedente i 25 mq al 10%
 - la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.
 - pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

B) DESCRIZIONE CATASTALE -

Lotto 1

Appartamento ubicato in via Leonilde Iotti n. 2 piano terra posto a sinistra guardando la facciata principale dalla suddetta via e identificato catastalmente al Catasto Urbano del Comune di Rosignano Marittimo (LI) al foglio 82 particella 462 sub 604 Cat. A2 classe 2 consistenza 5 vani rendita € 490,63 come meglio

identificato nella planimetria catastale (all. n° 11) nella visura storica (all. n° 12) con posto auto pertinenziale al piano seminterrato identificato con il sub 608 categoria C6, classe 5 consistenza 41 mq e rendita € 103,76 come meglio visibile nell'allegata planimetria catastale (all. n° 13) e visura storica (all. n° 14) .

Lotto 2

Appartamento ubicato in via Leonilde lotti n. 2 piano seminterrato, terra e primo posto a destra guardando la facciata principale dalla suddetta via e identificato catastalmente al Catasto Urbano del Comune di Rosignano Marittimo (LI) al foglio 82 particella 462 sub 611 Cat. A2 classe 2 consistenza 7 vani rendita € 686,89 come meglio identificato nella planimetria catastale (all. n°15) nella visura storica (all. n° 16) con posto auto pertinenziale identificato con il sub 607 categoria C6, classe 1 consistenza 24 mq e rendita € 18,59 come meglio visibile nell'allegata planimetria catastale (all. n° 17) e nella visura storica (all. n° 18) .

L'intestazione catastale dei suddetti beni risulta essere a nome di XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX in XXXXXXXXXXXX

Alla presente si allega inoltre l'estratto di mappa (all. n° 19), l'elaborato planimetrico (all. n° 20) e l'elenco subalterni (all. n° 21) nel quale sono indicati anche i beni comuni non censibili.

C) DESCRIZIONE URBANISTICA

In questa sede risulta doveroso segnalare che, in merito alla verifica della conformità edilizia dei beni, essa è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. Ne deriva che il sottoscritto non può assumersi alcuna responsabilità su eventuali errori o emissioni derivanti da documentazione errata, non fornita, incompleta o non aggiornata fornita dai competenti uffici. Allo scrivente, inoltre, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti e non ha potuto verificare l'efficienza e il loro corretto

funzionamento con prove strumentali o saggi. Analoghe considerazioni valgono per il rispetto dei requisiti acustici passivi secondo le disposizioni del DPCM 5.12.1997, aspetti non richiesti dal quesito posto e verificabili solo attraverso prove e saggi invasivi.

Dal punto di vista urbanistico l'area dove sono collocate le due unità immobiliari risulta inserito nell'attuale Piano Operativo approvato dal Comune di Rosignano Marittimo è classificata come "Tessuti urbanizzati della città contemporanea" art. 85 delle NTTAA e precisamente nella categoria Bb "Tessuto urbano ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata" (tessuto organizzato in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da un progetto unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi, o da una composizione di tipi edilizi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale).

Le categorie di intervento ammesse sono di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, Addizione volumetrica "R6a", i frazionamenti con le limitazioni e i divieti delle presenti norme, gli interventi pertinenziali.

I beni rientrano nelle aree a rischio di incidente rilevante in base al DM del 09.05.2001 e in zona di pericolosità molto elevata I4 ai sensi della L.R. 41/2018.

Al fine di poter verificare la conformità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto della seguente perizia, lo scrivente ha effettuato le dovute ricerche presso gli Uffici Edilizia Privata e Condono del Comune di Rosignano Marittimo (pratica di accesso atti prot. 71372/23) . Dallo studio effettuato l'immobile risulta essere stato oggetto di n. 2 attestazioni di conformità in sanatoria entrambe presentante nell'anno 2004 dagli allora proprietari e precisamente la pratica n. 2406 a nome di XXXXXXXXXXXX (prot. 29092 del 10.12.2004) e la n. 2409 a nome di XXXXXXXXXXXXX (prot. 29095 del 10.12.2004). Gli interventi indicati nelle attestazioni di conformità in sanatoria riguardavano modifiche interne al piano seminterrato per la creazione di cantine, locali tecnici e di un servizio igienico come meglio evidenziato nell'allegato n° 22 nel quale sono riportati i provvedimenti rilasciati dal Comune nn. 902 e 903 del 09.12.2008. Successivamente venivano presentati due permessi a costruire (n. 350 del 2007 dei XXXXXXXXXe n. 563 del 2008 a nome della XXXXXXXXXXXX che nel

frattempo aveva comprato l'immobile) per la sopraelevazione e ampliamento del fabbricato esistente. La prima pratica veniva dichiarata non compatibile dal Comune di Rosignano Marittimo mentre la seconda non aveva seguito in quanto non furono presentate le integrazioni richieste in fase di istruttoria.

Infine, in data 16.07.2008 prot. 22663, veniva richiesto un nuovo permesso a costruire n. 716/2008 a nome della XXXXXXXXXXXX (allegato n° 23) che veniva approvato con provvedimento n. 904 del 09.12.2008. In data 08.04.2009 veniva dato l'inizio dei lavori che venivano terminati in data 22.04.2011. La richiesta di agibilità per le tre unità immobiliari non risulta essere stata mai presentata.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, l'ultimo titolo abilitativo (permesso a costruire n. 716/2008) e le planimetrie catastali in atti emergono non conformità edilizie in entrambi gli appartamenti oggetto di perizia. Nello specifico si ha:

Lotto 1

Il progetto presentato in Comune riporta una diversa conformazione della cantina al piano seminterrato che risulta invece ampliata con il locale tecnico e bagno che nel progetto approvato erano destinati all'appartamento indicato con il n. 3. Al piano terra rialzato al posto del ripostiglio posto in adiacenza al disimpegno di accesso alle camere indicato nella pratica presentata in Comune è stato creato un angolo cottura con modifica della parete divisoria ed è presente un balcone sul retro del fabbricato in corrispondenza della camera singola che non è riportato nel progetto approvato. Inoltre il balcone in corrispondenza dell'ingresso all'unità immobiliare risulta di maggiore larghezza e con scale su entrambi i lati realizzate in maniera diversa dal progetto approvato con sovrastante tettoia che appoggia sul parapetto anziché a sbalzo come indicato nel progetto. Nel resede è inoltre presente una casetta in legno nell'angolo nord della proprietà. Lo stato dei luoghi risulta invece correttamente indicato nelle planimetrie catastali del sub. 604 e sub. 608 in atti dal 07.01.2011. Per tali difformità che, secondo lo scrivente risultano sanabili anche se sarebbe necessario uno studio approfondito e saggi per una sanatoria dall'esito incerto e che riguarda anche il Genio Civile, occorre tenerne di conto nella valutazione del bene. A titolo indicativo si ritiene congrua la spesa di € 8.000,00 per spese tecniche, sanzioni, oneri e diritti di istruttoria.

Lotto 2

Dal confronto con lo stato dei luoghi si evince che al piano terra rialzato è stato ricavato un ripostiglio in adiacenza al disimpegno che comprende il sottoscala riducendo la camera ed è stato ricavato un servizio igienico dotandolo di finestra al posto del ripostiglio indicato nel progetto approvato dal Comune. Nel resede è inoltre presente una casetta in legno nell'angolo nord della proprietà. Lo stato dei luoghi risulta correttamente indicato nella planimetria catastale del sub. 611 in atti dal 14.01.2016. Per tali difformità che, secondo lo scrivente, risultano sanabili anche se sarebbe necessario uno studio approfondito e saggi per una sanatoria dall'esito incerto e che riguarda anche il Genio Civile per l'apertura della finestra su parete portante a servizio del bagno, occorre tenerne conto nella valutazione del bene. A titolo indicativo si ritiene congrua la spesa di € 6.000,00 per spese tecniche, sanzioni, oneri e diritti di istruttoria.

Infine a livello di prospetti generali del fabbricato si rilevano alcune difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato quali rivestimenti in pietra e diverso disegno dei parapetti dei balconi secondo lo scrivente facilmente sanabili.

D) POSIZIONE GIURIDICA

Le indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, l'Amministrazione condominiale e l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II), nonché la documentazione raccolta hanno evidenziato quanto segue:

- gli immobili oggetto di studio sono pervenuti alla XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX per atto di compravendita del 09.07.2007 repertorio n. 74446/6130 redatto dal Notaio Cocchini Roberta di Livorno (allegato n° 24) e trascritto il 16.07.2007 nn. 16103/7971 con parte venditrice XXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXX a XXXXXXXX con codice fiscale XXXXXXXX (per quanto riguarda i beni identificati al foglio 82 part. 462 sub 4 e sub 6) e trascritto il 16.07.2007 nn. 16104/7972 con parte venditrice XXXXXXXXXXXX nato il XXXXX a Catania codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX (per quanto riguarda i beni identificati al foglio 82 part. 462 sub 3 e sub 5);

- si precisa che gli immobili oggetto di perizia identificati al NCEU del Comune di Rosignano Marittimo al foglio 82 part. 462 sub 604, sub 608, sub 611 e sub 607 derivano dalla soppressione degli originari subalterni 3-4-601 (ex sub 5) 602 (ex sub 6);

- l'appartamento individuato come lotto 1 al momento del sopralluogo era libero anche se da dichiarazione del XXXXXXXXXXXX l'immobile risulta attualmente occupato dalla XXXXXXXXXXXX mentre l'appartamento individuato come lotto 2 al momento del sopralluogo era abitato dal XXXXXXXXX senza contratto di locazione registrato come confermato dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Livorno (all. n° 4). Per quanto sopra gli appartamenti sono da considerarsi liberi;

- dall'analisi documentale effettuata e dalle verifiche condotte si può sostenere che per l'immobile in oggetto non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 del D.Lgs 122/2005 e che non sussistono i presupposti per una comoda divisibilità del bene tenuto conto dei vincoli parametrici indicati nel Regolamento edilizio del Comune di Rosignano Marittimo;

- il trasferimento di detto immobile, che non ha caratteristiche di abitazione di lusso, non è soggetto ad I.V.A. ma ad imposta di registro.

E) RICERCHE UFFICIO PROVINCIALE DI LIVORNO -

AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE -

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Livorno Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno, con i repertori aggiornati al 19.12.2023 sui beni oggetto di perizia gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (all n° 18):

- TRASCRIZIONE a favore del 16.07.2007 registro particolare 7971 e generale 16103 per atto di compravendita notaio Cocchini Roberta rep. 74446/6130 del 09.07.2007 contro XXXXXXXXXXXXXXXX (piena proprietà degli immobili in Rosignano Marittimo foglio 82 part. 462 sub 4 e 6);

- TRASCRIZIONE a favore del 16.07.2007 registro particolare 7972 e generale 16104 per atto di compravendita notaio Cocchini Roberta rep. 74446/6130 del 09.07.2007 controXXXXXXXXXXXXX (piena proprietà degli immobili in Rosignano Marittimo foglio 82 part. 462 sub 3 e 5);

- ISCRIZIONE contro del 22.04.2008 registro particolare 1635 e generale 7192 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Roberta Cocchini n. rep. 75045/6627 a favore della Cassa di Risparmio di Volterra Spa codice fiscale 01225610508 capitale € 1.100.000,00 totale € 2.200.000,00 durata 20 anni. Annotazioni a margine:

- annotazione 3335 del 07.10.2009 (riduzione di somma)
- annotazione 3336 del 07.10.2009 (erogazione parziale)
- annotazione 1531 del 01.06.2011 (riduzione di somma)
- annotazione 1532 del 01.06.2011 (restrizioni di beni)
- annotazione 1533 del 01.06.2011 (frazionamento in quota)

- annotazione 1382 del 27.05.2021 (cessione dell'ipoteca del 26.04.2021 Notaio Caccetta Angelo in Pisa num. Rep. 83925/30220 a favore di XXXXXX con sede in XXXXXX codice fiscale XXXXXXXX

- TRASCRIZIONE contro del 14.10.2014 reg. part. 8949 gen. 12442- Atto esecutivo o cautelare nascente da decreto di sequestro conservativo del 16.09.2014 num. Rep. 3281/2010 emesso da Tribunale di Pisa a favore di XXXXXX nato il XXXXXX a XXXXXXXX cod. fiscale XXXXXXXX (grava sui beni di Rosignano Marittimo foglio 82 part 462 sub 604,606,607,608)

Annotazione correlata n. 110 del 18.01.2016 derivante da sentenza di condanna esecutiva del 24.11.2015 emessa dal Tribunale di Pisa num. Rep. 2369

- TRASCRIZIONE contro del 06.07.2023 reg. part. 8482 gen. 12095 nascente da verbale di pignoramento immobili del 27.06.2023 rep.2589 emesso a favore di Berenice SPV srl con sede in Milano codice fiscale 10003140968 (grava sui beni di Rosignano Marittimo foglio 82 part 462 sub 604,607,611 e 608)

F) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA -

Come richiesto nel quesito lo scrivente procederà, nel seguito, alla determinazione del “valore di mercato” e del “valore a base d’asta” del due lotti in esame, sottolineando come tali valori debbano risultare essenzialmente differenti. Il valore di libero mercato, come noto, si basa sull’incontro tra domanda ed offerta, valutando cioè la quantità di denaro che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione, 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 che vi sono alcuni aspetti oggettivi derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria: incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione in possesso in tempo posteriore più o meno lungo in relazione alla data del versamento del prezzo da parte dell’aggiudicatario, incertezza sulla tempistica del decreto di trasferimento. Gli aggiudicatari, inoltre, non hanno la certezza di venire in possesso del bene in tempi brevi rispetto al pagamento (con quel che ciò comporta in termini di interessi passivi) e non possono offrire il bene in garanzia, qualora siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

Anche gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato. Per valore di mercato si intende “...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.” Lo stesso concetto viene espresso dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI). Tra i valori diversi dal valore di mercato gli IVS indicano anche la vendita forzata indicandolo come “...termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato” . Anche il CVI definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata quale “ ... somma

che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo di tempo più breve di quello richiesto dalla definizione di valore di mercato”.

Per quanto attiene la valutazione occorre tenere conto del fatto che una stima debba sempre basarsi sullo stato di fatto dell'immobile, avendo potuto accertarne la specifica destinazione, la zona ove esso è ubicato, l'estetica, la funzionalità, gli aspetti igienico-sanitari, i materiali di finitura, la dotazione specifica di impianti tecnologici e lo stato di occupazione. In questo contesto è corretto segnalare come l'attribuzione del valore ad un bene immobile si basa fundamentalmente in un fatto di previsione; ciò in quanto il “giudizio di stima” non è, come avviene per il prezzo, un dato relativo ad una transazione già avvenuta, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione. Il giudizio di stima formulato avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici che di per se hanno sempre un margine di incertezza. Oggi, questa previsione di mantenimento delle condizioni esistenti al momento della valutazione e nell'immediato futuro è particolarmente difficile anche alla luce dell'attuale situazione economica e geo-politica che sta determinando un rialzo significativo dei tassi di interesse per limitare l'andamento crescente dell'inflazione. L'incertezza che caratterizza l'attuale congiuntura economica e le strategie allocative del sistema bancario, espongono il settore immobiliare a sensibili fluttuazioni. Queste incertezze rendono quindi ancora più “anomalo” il mercato immobiliare che porta a disparità di prezzi che si trovano nelle ricerche di mercato con una forbice molto più ampia della normale differenza dovuta alla tolleranza estimale. Le aspettative di realizzo da parte dell'offerta nel periodo attuale si scontrano con una domanda debole e con ridotte capacità di spesa, al punto che, in taluni casi, chi è intenzionato a vendere lo deve fare praticando uno sconto elevato sul prezzo richiesto.

Fatta la dovuta premessa, in genere i principali metodi di stima individuati dagli Standard Internazionali di Valutazione IVS che definiscono anche i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato sono tre e precisamente il metodo del *confronto di mercato*, quello *finanziario* e quello *dei costi*.

Essi 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 i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame. 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 ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche.

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, ecc.) 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). Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

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

G) STIMA DEL BENE -

Valore di mercato:

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore di mercato del bene, il sottoscritto stimerà lo stesso con il solo metodo di comparazione, o cosiddetta stima per confronto di mercato come detto nel precedente paragrafo ed indicato come il principale e più importante metodo estimativo sia dall'International Valuation Standards (IVS) che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI). In tale procedimento di stima, detto MCA (abbreviazione di Market Comparison Approach) si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato effettuando una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano oggi nella zona o in quelle analoghe, per immobili o beni con caratteristiche simili a quelli in esame. Infatti il procedimento si basa sul principio secondo il quale il mercato fisserà un prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Nello specifico si svolge mediante il confronto dell'immobile oggetto della stima (*subject*) con immobili simili (comparabili) recentemente oggetto di compravendita, effettuato su base multiparametrica. Pertanto tale metodo di stima si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente in modo da rendere maggiormente confrontabili tra loro i beni presi in esame con la dovuta perizia tramite appositi aggiustamenti.

Nel caso specifico gli immobili oggetto di stima si trovano nel Comune di Rosignano Marittimo in zona urbanizzata posta tra il centro abitato di Rosignano Solvay e la zona industriale/artigianale Le Morelline caratterizzata per lo più da villette singole e a schiera e piccoli condomini di 2/3 piani fuori terra dotati di resedi privati. La ricerca dei beni comparabili si è pertanto concentrata su compravendite avvenute negli ultimi mesi all'interno di tale zona che presenta caratteristiche tipologiche ben definite in quanto realizzato con tipologie costruttive omogenee e all'incirca nello stesso periodo.

Per l'applicazione del procedimento si sono assunti i seguenti valori:

- data della compravendita: i prezzi di vendita sono riferiti ad epoche diverse quindi devono essere ragguagliati all'andamento dei mercati immobiliare e riferiti al momento della stima. Nel caso specifico è stato valutato che nel corso dell'ultimo anno c'è stata una diminuzione pari a circa 1,96% (fonte Immobiliare.it per la zona Rosignano Solvay);



- tipo di superficie: il prezzo pagato riguarda globalmente il bene che comprende nella superficie commerciale totale la superficie principale e quelle accessorie, queste ultime opportunamente compensate in relazione alla loro destinazione;

- stato di manutenzione: lo stato di manutenzione viene giudicato sulla base di 5 livelli, tenuto conto anche dello stato esterno del fabbricato (nel caso specifico è stato valutato un costo pari a € 290,00 al mq per passare da un livello all'altro):

1= minimo/scarso

2= mediocre

3= medio/sufficiente

4 = discreto

5= buono

- Livello di piano: è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello del piano dove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile

all'aumentare del livello di piano in un edificio multipiano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

- Superfici commerciali: come coefficienti di omogeneizzazione sono stati applicati i coefficienti indicati nel precedente paragrafo.

- Servizi igienici: viene considerata la presenza di ulteriori servizi igienici ragguagliando il costo a nuovo in base alla vetustà di realizzazione.

Il prezzo marginale viene posto pari al minimo dei prezzi medi dei comparabili. In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra il prezzo massimo e il prezzo minimo ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Tale valore risulta attendibile se risulta inferiore al 10%.

Valore a base d'asta:

Per le considerazioni sopra argomentate appare chiaro che un abbattimento percentuale del valore di mercato, debba essere praticato al fine di determinare il prezzo a base d'asta.

Tale prezzo non è chiaramente determinabile in anticipo essendo determinato da molteplici e variabili valori. L'abbattimento percentuale deve necessariamente tenere conto dei fattori negativi a cui gli aggiudicatari andranno incontro quali l'assenza di garanzia da vizi occulti, gli intervalli di tempo tra la data di stima e il primo incanto e tra la data dell'aggiudicazione e il decreto di trasferimento, il mancato guadagno dovuto ad un investimento alternativo, le incombenze varie, i rischi per assenza di garanzie postume (eventuali vizi del bene aggiudicato non facilmente rilevabili in sede di semplice sopralluogo), un prolungarsi del tempo trascorso tra l'aggiudicazione e l'effettiva presa in possesso del bene tempo (variabile specie se occupato, anche senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura). Tale abbattimento percentuale, che a parere dello scrivente può variare a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, dalla presenza di vizi occulti e dagli intervalli di tempo non fruttuosi come sopra indicati, può essere valutato tra il 10% e del 15% del valore di mercato. Nel caso specifico, per quanto

sopra esposto viste le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, lo scrivente ha determinato un abbattimento percentuale pari al 13,0%

H) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE E CONCLUSIONI.

Come detto nei paragrafi precedenti lo scrivente ha provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili per l'applicazione del procedimento con il MCA, al fine di determinare il valore di mercato del bene.

Si è proceduto quindi ad una analisi su atti di trasferimento avvenuti a partire dal mese di ottobre 2022 alla data della ricerca, per unità immobiliari censite con la medesima categoria catastale A/2, comprese all'interno dello stesso foglio catastale in modo da avere bene comparabili con quello oggetto di perizia in quanto appartenenti agli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili,..) e con caratteristiche immobiliari simili (finiture, caratteristiche qualitative e costruttive, ecc.). Gli appartamenti risultano inseriti nella parte posta a sud di Rosignano Solvay in zona pianeggiante interessata dal lottizzazioni avvenute negli anni '70/'80 caratterizzata da villette a schiera, villette uni e bifamiliari o piccoli condomini di 2/3 piani fuori terra. La zona, facilmente accessibile sia dalla via Aurelia posta a sud sia dalla SS1 a nord tramite l'uscita Rosignano Marittimo, è dotata di buoni servizi nelle vicinanze, ampie zone a verde e non si rilevano problemi di parcheggi.

Tale ricerca ha avuto esito positivo avendo riscontrato diversi atti di compravendita anche se la maggior parte di questi sono stati esclusi perché non rispettavano il segmento di mercato del bene (diversa ubicazione, tipologia, superficie , ecc).

LOTTO 1

Sono stati individuati due atti di compravendita i cui beni erano maggiormente comparabili con i beni oggetto di perizia. Nello specifico i due comparabili individuati per eseguire il procedimento tramite MCA sono :

Comparabile 1

Atto di compravendita rogato dal notaio Dott. Gaetano D'Abramo in data 29.11.2022 trascritto a Livorno il 07.12.2022 registro part. n. 15768 gen. 22306,

avente per oggetto la compravendita di un appartamento in via Nilde Iotti n. 3/D al piano terra e seminterrato, composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno e due camere al piano rialzato e tavernetta e wc al piano seminterrato, con annessi locale ad uso autorimessa al piano seminterrato corte esclusiva con prezzo di vendita pari a € 218.000,00

Comparabile 2

Atto di compravendita rogato dal notaio Dott. Gaetano D'Abramo in data 06.12.2022 trascritto a Livorno il 12.12.2022 registro part. n. 15874 gen. 22464 , avente per oggetto la compravendita di un appartamento in via Fiammetta 5 al piano terreno rialzato di un fabbricato bifamiliare, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e bagno, con annesso locale garage al piano terreno e giardino esclusivo con prezzo di vendita pari a € 260.000,00

Le caratteristiche individuate che differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la data della compravendita, la superficie principale gli accessori e pertinenze, lo stato di conservazione e il livello di piano. Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con i subject, sono riportati nella tabella dove per ogni immobile di confronto è indicato il prezzo corretto dello stesso, qualora fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame (all. n° 25).

Il valore della piena proprietà dei beni oggetto di stima è quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto e pari ad **€ 214.000,00**.

La bontà della scelta dei beni comparabili viene confermata dal fatto che la divergenza assoluta è inferiore al 10%.

LOTTO 2

Sono stati individuati due atti di compravendita i cui beni erano maggiormente comparabili con i beni oggetto di perizia. Nello specifico i due comparabili individuati per eseguire il procedimento tramite MCA sono :

Comparabile 1

Atto di compravendita rogato dal notaio Dott. Gaetano D'Abramo in data 29.11.2022 trascritto a Livorno il 07.12.2022 registro part. n. 15768 gen. 22306,

avente per oggetto la compravendita di un appartamento in via Nilde Iotti n. 3/D al piano terra e seminterrato, composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno e due camere al piano rialzato e tavernetta e wc al piano seminterrato, con annessi locale ad uso autorimessa al piano seminterrato corte esclusiva con prezzo di vendita pari a € 218.000,00

Comparabile 2

Atto di compravendita rogato dal notaio Dott. Gaetano D'Abramo in data 06.12.2022 trascritto a Livorno il 12.12.2022 registro part. n. 15874 gen. 22464 , avente per oggetto la compravendita di un appartamento in via Fiammetta 5 al piano terreno rialzato di un fabbricato bifamiliare, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e bagno, con annesso locale garage al piano terreno e giardino esclusivo con prezzo di vendita pari a € 260.000,00

Le caratteristiche individuate che differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la data della compravendita, la superficie principale gli accessori e pertinenze, lo stato di conservazione e il livello di piano. Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con i subject, sono riportati nella tabella dove per ogni immobile di confronto è indicato il prezzo corretto dello stesso, qualora fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame (all. n° 26).

Il valore della piena proprietà dei beni oggetto di stima è quindi pari alla media dei prezzi corretti dei beni presi a confronto e pari ad **€ 249.000,00**.

La bontà della scelta dei beni comparabili viene confermata dal fatto che la divergenza assoluta è inferiore al 10%.

I) CONCLUSIONI.

Lotto 1

Applicando la riduzione percentuale del 13% come indicato nei precedenti paragrafi si ottiene il valore a base d'asta al quale vanno detratte le spese tecniche atte ad ottenere la sanatoria delle opere non conformi al progetto realizzate.

Per quanto sopra si ha per il lotto 1:

valore di mercato:	€.	214.000,00
detrazione del 13,0%:	€.	27.820,00
detrazione per costo sanatoria	€.	8.000,00
per un totale di valore a base d'asta pari a	€	178.180,00
in cifra tonda pari a	€	178.000,00
(diconsi euro centosettantatottomila/00)		

La presente vendita sarà non soggetta ad IVA ed è da considerarsi a corpo e non a misura in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 568 c.II del c.p.c. e s.m.i.

Lotto 2

Applicando la riduzione percentuale del 13% come indicato nei precedenti paragrafi si ottiene il valore a base d'asta al quale vanno detratte le spese tecniche atte ad ottenere la sanatoria delle opere non conformi al progetto realizzate.

Per quanto sopra si ha per il lotto 2:

valore di mercato:	€.	249.000,00
detrazione del 13,0%:	€.	32.370,00
detrazione per costo sanatoria	€.	6.000,00
per un totale di valore a base d'asta pari a	€	210.630,00
in cifra tonda pari a	€	210.000,00
(diconsi euro duecentodiecimila/00)		

La presente vendita sarà non soggetta ad IVA ed è da considerarsi a corpo e non a misura in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 568 c.II del c.p.c. e s.m.i.

Lo scrivente resta a completa disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni in merito alla presente stima, facendo presente che copia della stessa perizia viene doverosamente consegnata alle parti interessate nella Procedura. Ringraziando per l'incarico ricevuto, coglie l'occasione per porgere i più distinti saluti.

IL TECNICO
(Ing. Edoardo Ciardi)



Allegati:

- n° 01 decreto di nomina;
- n° 02 accettazione incarico;
- n° 03 richiesta Agenzia delle Entrate;
- n° 04 risposta Agenzia delle Entrate;
- n° 05 planimetria dello stato dei luoghi appartamento lotto 1;
- n° 06 planimetria dello stato dei luoghi autorimessa e cantina lotto 1;
- n° 07 documentazione fotografica lotto 1;
- n° 08 planimetria dello stato dei luoghi appartamento lotto 2;
- n° 09 planimetria dello stato dei luoghi posto auto lotto 2;
- n° 10 documentazione fotografica lotto 2;
- n° 11 planimetria catastale appartamento lotto 1;
- n° 12 visura storica appartamento lotto 1;
- n° 13 planimetria catastale autorimessa 1;
- n° 14 visura storica autorimessa lotto 1;
- n° 15 planimetria catastale appartamento lotto 2;
- n° 16 visura storica appartamento lotto 2;
- n° 17 planimetria catastale posto auto lotto 2;
- n° 18 visura storica posto auto lotto 2;
- n° 19 estratto di mappa catastale;
- n° 20 elaborato planimetrico;
- n° 21 elenco subalterni;
- n° 22 sanatorie edilizie del 2004;
- n° 23 permesso a costruire n. 716 del 2008;
- n° 24 atto di provenienza;
- n° 25 tabella MCA lotto 1;
- n° 26 tabella MCA lotto 2;
- n° 27 ricevute trasmissione perizia alle parti.