

Esecuzione immobiliare n. R. G. 132/2022

Promossa da

BANCA CAPASSO SpA

contro

omissis

Esperto estimatore: Ing. STEFANO VALDAMBRINI

PERIZIA DI STIMA

COMUNE DI CECINA (LI), LOCALITA' SAN PIETRO IN PALAZZI, VIALE GIOVANNI FALCONE 43, ABITAZIONE IN EDIFICIO A SCHIERA, PIANO PRIMO 3 VANI PIU' SERVIZI per MQ 60 COMMERCIALI CON GIARDINO ESCLUSIVO PER 55 MQ PIU' AUTORIMESSA PER MQ 39 COMMERCIALI PIU' QUOTA PARTE STRADA CONDOMINIALE

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 13 particella 1001 sub. 634 (abitazione) e sub. 623 (autorimessa)

LOTTO UNICO DI VENDITA - BENE NON DIVISIBILE - QUOTA PIGNORATA: L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI IMMOBILIARI:

- ATTUALE INTESTATARIO *omissis* CHE HA ACQUISTATO DA *omissis* IN DATA 24/10/2005

- *omissis* HA ACQUISTATO DA *omissis* IN DATA 06/03/1997

NON SONO PRESENTI DIFFORMITA' EDILIZIE - NON RISULTANO CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA
L'APPARTAMENTO E' OCCUPATO DALL'ESECUTATO CON LA MOGLIE E CON LA FIGLIA, TUTTI IVI RESIDENTI
L'AUTORIMESSA E' COLLEGATA INTERNAMENTE ALL'APPARTAMENTO ED E' A LORO DISPOSIZIONE
ABITAZIONE CATEGORIA A/2 NON DI LUSO

PREZZO BASE D'ASTA DEI BENI STAGGITI: 146.000,00 €

Il sottoscritto Ing. Stefano Valdambrini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno al n.1147/A, con studio in Livorno, Via Luigi Russo 38, in data 11 Novembre 2022 riceveva dal Giudice del Tribunale di Livorno, Dott. Emilia Grassi, l'incarico di eseguire la perizia di stima del compendio pignorato relativo all'esecuzione immobiliare n.132/2022, situato in Viale Giovanni Falcone 43, Cecina (LI).

L'esperto, esaminati gli atti, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, effettuati i rilievi metrici e fotografici, controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, II comma c.p.c. (estratto del catasto e delle mappe censuarie, le concessioni edilizie, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni), redige la seguente perizia di stima:

Perizia di stima

INDICE

- quota pignorata	pg.3
- intestazione e contratti in essere	pg.3
- accatastamento	pg.3
- descrizione del bene	pg.3
- titoli abitativi	pg.4
- regolarità urbanistica ed edilizia	pg.5
- descrizione catastale	pg.5
- obblighi condominiali e servitù	pg.5
- formalità e continuità nel ventennio	pg.5
- stima dell'unità immobiliare	pg.6

QUOTA PIGNORATA

Il compendio pignorato è formato da un appartamento ed un'autorimessa. La quota pignorata è la piena proprietà dei beni. E' compresa la comproprietà della strada condominiale per 51,20/1.000, come descritto nell'atto d'acquisto del 2005.

INTESTAZIONE E CONTRATTI IN ESSERE

I beni sono intestati totalmente all'esecutato. L'appartamento è occupato dall'esecutato con la moglie e con la figlia, tutti ivi residenti. L'autorimessa è a loro disposizione. L'esecutato è in regime di separazione dei beni patrimoniali con la moglie.

ACCATASTAMENTO

All'Agenzia del Territorio di Livorno (catasto) i beni sono regolarmente intestati all'esecutato.

DESCRIZIONE DEL BENE**i – Dimensioni e distribuzione planimetrica**

I beni staggiati fanno parte di un più ampio fabbricato di 19 appartamenti a schiera a 2 piani con autorimesse al piano terra (seminterrato) costruito in zona residenziale di nuova espansione nel 1994, in località San Pietro in Palazzi. La struttura portante è in calcestruzzo armato. La copertura è a falde inclinate. L'appartamento si trova al primo piano ed è formato da ingresso-soggiorno-cucina (20,5 mq), disimpegno, camera matrimoniale (15,8 mq), camera singola (9 mq) e bagno (4,16 mq). Altezza interna 270 cm. La superficie commerciale (lorda) dell'appartamento è 60 mq. Dall'appartamento si scende all'autorimessa del piano terra. Al piano terra è presente un piccolo giardino esclusivo di 55 mq. L'autorimessa (21,82 mq) ove è presente un disimpegno (6,5 mq) ha una superficie commerciale (lorda) di 39 mq. Altezza 2,2 metri. All'autorimessa si accede dal giardino esterno.

ii – Condizioni generali

L'appartamento è in buono stato di conservazione. La distribuzione degli spazi interni e la luminosità sono buone, i prospetti principali sono orientati verso il mare e verso sud. La

pavimentazione di tutto l'appartamento è in ceramica, gli infissi interni ed esterni sono in legno , persiane alla fiorentina, termoautonomo.

L'autorimessa ha la pavimentazione ed è rifinita come l'appartamento soprastante. E' presente una piccola finestra sul lato sud. E' chiusa da un portone in legno.

iii – Localizzazione

L'immobile si trova nel Comune di Cecina, frazione di San Pietro in Palazzi, in zona residenziale.

Il Comune di Cecina si trova in zona sismica 3 (rischio medio basso).

iv – Informazioni utili

- 1) servizi pubblici (scuole, banche, poste) vicini; ospedale vicino
- 2) servizi commerciali (alimentari, negozi, farmacie) vicini
- 3) trasporti pubblici (autobus) presenti
- 4) edificio libero su 2 lati
- 5) vista ampia
- 6) posizione tranquilla.

v – Certificazione impianti

- 1) sono presenti le certificazioni iniziali del 1997 (allegate all'abitabilità) degli impianti idraulico ed elettrico.

TITOLI ABITATIVI

Costruzione dell'immobile 1994: pratica edilizia (Concessione edilizia) n.444 del 1994, protocollo n.31329/94 a nome della *omissis*. Pratica sismica Ufficio del Genio Civile di Livorno n.11447.CE.45/95, protocollo n.5083 del 23.05.1995, delle strutture in calcestruzzo armato. Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Cecina il 2/04/1997 a nome di *omissis* in qualità di legale rappresentante della *omissis*.

DIA n.599/2005, prot. n.28634 in data 08.09.2005 per modifiche interne.

Inquadramento urbanistico. Piano regolatore generale. Piano strutturale. San Pietro in Palazzi. Sistema insediativo I. Sottosistema I2 delle addizioni urbane coerenti (o della crescita ordinata). Unità territoriale organica elementare UTOE 6 di San Pietro in Palazzi. Nessun vincolo preordinato.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

L'immobile staggito è urbanisticamente regolare. Il progetto edilizio depositato (Concessione edilizia del 1994 e successiva DIA del 2005) corrisponde allo stato di fatto ed alle planimetrie catastali.

DESCRIZIONE CATASTALE

- l'unità immobiliare ABITAZIONE è così identificata:

foglio 13, particella 1001, subalterno 634, classificato in categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 66 mq, 60 mq escluso aree scoperte e rendita 609,42 euro.

- l'unità immobiliare AUTORIMESSA è così identificata:

foglio 13, particella 1001, subalterno 623, classificato in categoria C/6 (autorimessa), classe 2, consistenza 30 mq, superficie catastale 39 mq, e rendita 65,07 euro.

La strada condominiale in comproprietà è identificata al foglio 13, p.1001 e sub. 602.

OBBLIGHI CONDOMINIALI E SERVITU'

Il cespite fa parte del condominio di viale Giovanni Falcone particella 1001. Fa parte dell'immobile staggito la comproprietà della strada condominiale per 51,20/1.000.

FORMALITA' E CONTINUITA' NEL VENTENNIO

- Nota di trascrizione per compravendita, registro particolare 11331 del 28/10/2005, a favore di *omissis* contro *omissis*.

- Nota di trascrizione per compravendita, registro particolare 1728 del 11/03/1997, a favore di *omissis* contro Immobiliare *omissis*.

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Ricapitolando: il lotto di vendita è da ritenersi unico e non divisibile in più lotti.

Il lotto è formato dalla piena proprietà di:

- ABITAZIONE IN EDIFICIO A SCHIERA, PIANO PRIMO, 3 VANI E SERVIZI per MQ 60 COMMERCIALI CON GIARDINO ESCLUSIVO PER MQ 55
- AUTORIMESSA per MQ 39 COMMERCIALI

Metodo di stima: il metodo di stima si basa sulla determinazione del valore di mercato per confronto con prezzi di vendita di immobili simili per caratteristiche e per localizzazione: *market comparison approach – Mca.*

Secondo le LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DEI CREDITI INESIGIBILI redatte dall'A.B.I. (associazione bancaria italiana) si definisce il Valore di Mercato: La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il "valore di mercato"⁴, come individuato dalla specifica normativa. Il Regolamento (EU) n. 575/2013 definisce all'art. 4 comma 1, punto 76, il valore di mercato 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 entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Per la stima si utilizzano i) prezzi di compravendita di beni comparabili, ii) i prezzi di immobili simili sul mercato libero (fonte agenzie immobiliari), iii) l'intervallo delle quotazioni OMI (osservatorio mercato immobiliare) e iv) il database delle quotazioni immobiliari in internet.

i) Prezzi di compravendita di beni comparabili nello stesso Viale Giovanni Falcone:

- comparabile 1, compravendita del febbraio 2020, 135.000 €

foglio 13, particella 987, subalterno 33, numero civico 29, abitazione A/2, 3 vani

foglio 13, particella 987, subalterno 22, numero civico 31, autorimessa C/6, 31 mq.

- comparabile 2, compravendita del dicembre 2020, 220.000 €

foglio 13, particella 1008, subalterno 601

foglio 13, particella 1008, subalterno 608, numero civico 47, abitazione A/2, 5 vani

foglio 13, particella 1008, subalterno 602, numero civico 47, autorimessa C/6, 31 mq.

- comparabile 3, compravendita del luglio 2020, 117.000 €

foglio 13, particella 987, subalterno 28, numero civico 15, abitazione A/2, 3,5 vani.

ii) Immobili simili sul mercato libero. Il prezzo richiesto, (*ask price* o “lettera”, in contrapposizione al prezzo offerto, *bid price* o “denaro”) di appartamenti in Cecina, località San Pietro in Palazzi, rilevati nel mese di febbraio 2023, è di 2.461 €/mq; le transazioni concluse si chiuderanno a prezzi scontati: nell’ipotesi del 15% si ottiene 2.090 €/mq.

iii) Intervallo delle quotazioni OMI (osservatorio del mercato immobiliare OMI): i limiti massimo e minimo delle quotazioni immobiliari attinti alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, aggiornate al secondo semestre 2022 (le ultime disponibili), per il Comune di Cecina, per l'area dove trovasi l'immobile, fascia D, zona D6, della tipologia di “abitazioni civili” come quella in esame (categoria A/2), stato conservativo normale sono:

- “abitazioni civili” limite minimo 1.700 €/mq superficie lorda
- “abitazioni civili” limite massimo 2.150 €/mq superficie lorda
(quotazione media OMI 1.925 €/mq).

Per la tipologia “autorimesse”, stato conservativo normale non sono disponibili le quotazioni OMI, si stima prudenzialmente, vista la tipologia ed il collegamento funzionale della stessa con l'appartamento soprastante, la metà della quotazione media precedente:

- “autorimesse” quotazione media 962,5 €/mq superficie lorda.

iv) *Database* delle quotazioni immobiliari in INTERNET: i dati del mercato immobiliare che si trovano sul borsino immobiliare al marzo 2023 forniscono quotazioni medie di 1.838 €/mq per quotazioni residenziali in zona San Pietro in Palazzi, dinamicità del mercato alta.

In conclusione. La fase congiunturale è stazionaria, che non lascia intravedere nel breve-medio termine riprese di prezzi rilevanti; vista la localizzazione dell'immobile, la tipologia e le condizioni specifiche del cespite in oggetto, riassumendo si prendono prudenzialmente (*due diligence*) come quotazioni unitarie per il calcolo della stima:

- ABITAZIONE

1.900 €/mq

- AUTORIMESSA

950 €/mq.

Calcolo della superficie omogeneizzata dell'unità immobiliare in funzione del rispettivo uso e stima:

- ABITAZIONE E GIARDINO

i) superficie commerciale (lorda)¹ dell'abitazione al piano terra con coefficiente di omogeneizzazione 1: pari a 60 mq x 1 = 60 mq

ii) superficie commerciale (lorda) del giardino esclusivo con coefficiente di omogeneizzazione 0,1: pari a 55 mq x 0,1 = 5,5 mq

SLV superficie lorda vendibile omogeneizzata dell'unità immobiliare ABITAZIONE arrotondata al mq: 60 + 5,5 = 66 mq (arrotondato)

66 mq x 1.900,00 €/mq = 125.400,00 €.

- AUTORIMESSA

1 La superficie commerciale è la superficie lorda ovvero la superficie catastale.

i) superficie commerciale (lorda) dell'autorimessa con coefficiente di omogeneizzazione 1: pari a $39 \text{ mq} \times 1 = 39 \text{ mq}$

$39 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} = 37.050,00 \text{ €}$.

La stima del valore di mercato dei beni staggiati, nella loro interezza e per la piena proprietà, è quindi

dato dalla somma di 125.400,00 € più 37.050,00 € uguale a **162.450,00 €**.

Tenuto poi conto che trattasi di un'esecuzione forzata, il valore di mercato subisce una correzione come previsto dall'art.568, comma 2, c.p.c., per raggiungere il "valore di mercato con assunzione" da prendere come il "prezzo base d'asta", quindi si riduce come consuetudine del 10% per ottenere la stima di 146.205,00 € arrotondata a **146.000,00 €**.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Il sottoscritto perito ritiene di avere adempiuto all'incarico affidatogli.

Livorno, 25 aprile 2023.

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Stefano Valdambrini

Allegati

- 1_Fotografie
- 2_Planimetrie
- 3_Visura Catasto di Livorno abitazione
- 3_Visura Catasto di Livorno autorimessa
- 4_Conservatoria di Livorno TRASCRIZIONE COMPRAVENDITA N.1728 11.03.1997
- 5_Conservatoria di Livorno TRASCRIZIONE COMPRAVENDITA N.11331 28.10.2005
- 6_Conservatoria di Livorno TRASCRIZIONE Pignoramento N.13017 12.10.2022
- 7_Comune di Cecina Concessione edilizia 444_1994
- 8_Comune di Cecina DIA 599_2005
- 9_Comune di Cecina estratto di matrimonio
- 10_Comune di Cecina certificato anagrafico contestuale dell'esecutato e dei residenti
- 11_Atto di compravendita del 1997.