

TRIBUNALE DI LIVORNO

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Emilia Grassi



ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 134 / 2023



Promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX)

Avv. XXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX)

Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Custode Giudiziario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Data incarico: 11/10/2023

Data giuramento: 13/10/2023

Data fissazione udienza ex art. 569 cpc: 16/05/2024



Descrizione del bene LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione, ubicato al piano terreno e primo di un fabbricato posto nel Comune di Collesalveti, Via Palestro n. 43 e composto complessivamente da n. 2 piani fuori terra, con annesso in proprietà esclusiva un resede posto sul lato tergale.



RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto xxxxxxxxxxxx, con studio in xxxxxxxxxxxx, Via xxxxxxxxxxxxxxxx, libero professionista Geometra, abilitato a farlo in quanto iscritto al n° xxxxxx dell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno, veniva nominato dalla S.V. quale esperto stimatore per il bene immobile interessato dalla procedura esecutiva in oggetto, come da verbale di nomina del 11/10/2023 (all. n° 01) e premesso che:

- in data 13/10/2023 ha prestato il giuramento di rito (all. n° 02);
- in data 19/10/2023 ha trasmesso all'A.d.E. di Livorno una richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato gravanti sull'u.i. in oggetto (all. n° 03);
- in data 02/11/2023 l'A.d.E. ha risposto alla richiesta sopra menzionata, comunicando l'assenza di contratti di locazione e/o comodato registrati per l'immobile in esame (all. n° 04);
- in data 02/11/2023, come da verbale di sopralluogo (all. n° 05), in presenza del sig. xxxxxxxx, incaricato dall'xxxxxxxxx. in qualità di Custode Giudiziario, è stato possibile accedere al bene pignorato per lo svolgimento delle operazioni peritali.

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 Collesalveti 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 Immobile oggetto di analisi;
- A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza;
- 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 del bene, caratteristiche del fabbricato e della zona di ubicazione;

C) STIMA DEL BENE

- 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;

Δ) CONCLUSIONI

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi



LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione, ubicato al piano terreno e primo di un fabbricato posto nel Comune di Collesalveti, Via Palestro n. 43 e composto complessivamente da n. 2 piani fuori terra, con annesso in proprietà esclusiva un resede posto sul lato tergale.



Titolarità dell'immobile

L'abitazione ed il resede risultano attualmente di piena proprietà della sig.ra xxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxx e del sig.re xxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di:

- atto di compravendita del Notaio Corrias Bianca rep. 39202 del 23/05/2019, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Livorno al Part. n° 6030 del 31/05/2019.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza



LOTTO UNICO

L'u.i. in oggetto è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti come segue:

- **Appartamento e resede:** Foglio **52**, P.lla **1036**, Sub.**606**, graffato con il Sub. **607**, Cat. **A/4**, Classe **3**, Vani **5.0**, Superficie Catastale Totale **83,00 mq** e Rendita Catastale **€ 296,96**;

Al momento del sopralluogo **l'appartamento è risultato conforme alla documentazione catastale in atti**, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.



L'intestazione catastale dell'u.i. risulta regolare.

Alla presente si allegano: la visura catastale storica dell'appartamento e del resede (all. n° 08) la planimetria catastale (all. n° 09) e l'estratto di mappa wegis (all. n° 10).



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 Condoni e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Collesalvetti, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in esame è stato edificato anteriormente all'anno 1942, come dimostrato dalla planimetria catastale d'impianto, depositata nell'anno 1940.

Successivamente, per l'appartamento sono state depositate le seguenti pratiche edilizie e/o condoni:

- Domanda di Condono Edilizio (Pratica n. 94/1985) presenta dal sig.re xxxxxxxxx in data 06/11/1985 al n. Prot. 15458, *per ampliamento al piano 1° destinato a servizio igienico*, per la quale, in data 07/08/1996, è stata rilasciata dal Comune di Collesalvetti la Concessione in Sanatoria n. 2679/96;
- Autorizzazione Edilizia n. 145/1990, rilasciata in data 13/10/1990 al sig.re xxxxxxxxxxxx, per lavori di *posa in opera di infissi in legno e persiane alla fiorentina in legno di colore verde* (Pratica n. 407/1990);
- Autorizzazione Edilizia n. 242/1992, rilasciata in data 05/12/1992 al sig.re xxxxxxxxxxxx per *refacimento orditura portante del tetto in legno e realizzazione di soletta in calcestruzzo spessore cm. 3 e posa in opera di guaina elastomerica* (Pratica n. 591/1992);
- C.I.L.A. Prot. 13532 del 27/06/2019 presentata dai sig.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxx, per: *sostituzione di tutti i pavimenti, rivestimenti e arredi idrosanitari del bagno/wc; tinteggiatura di pareti interne; messa a norma dell'impianto elettrico; refacimento impianto*

idrosanitario.(Pratica n. 247/2019)



Viste le norme dettate dall'art. 198 della L.R. 65/2014, dal D.P.R. 380/2001, dalla normativa antisismica e dai regolamenti urbanistico-edilizi vigenti del Comune di Collesalveti, da un confronto tra lo stato dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo della documentazione sopra menzionata costituenti lo stato legittimo, è emerso che l'abitazione non risulta urbanisticamente conforme per la realizzazione di un ampliamento, avente valenza strutturale, della porta di collegamento tra il soggiorno/ingresso e la cucina.

Per tale difformità l'aggiudicatario potrà presentare una SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i., il cui costo, puramente indicativo, ammonta (sanzioni comprese) ad €. 3.000,00, fatto salvo la conformità alla normativa antisismica di quanto oggetto di sanatoria.

Lo scrivente, nel caso di mancata verifica alla normativa antisismica di quanto precedentemente descritto, indica di seguito un importo economico che sarà a carico dell'aggiudicatario per il ripristino dei luoghi allo stato legittimo.

Le opere dell'eventuale ripristino sono state quantificate con il computo metrico estimativo di seguito riportato, per il quale sono stati applicati i prezzi unitari del prezzario regionale dei Lavori Pubblici per la Regione Toscana (Provincia di Livorno), vigenti per l'anno 2024, ai quali dovranno essere aggiunti eventuali costi di smaltimento in pubblica discarica autorizzata dei materiali di risulta, non quantificabili in questa sede.

Non sono comprese nella presente quantificazione economica i costi inerenti lo smaltimento di rifiuti speciali e/o particolarmente inquinanti eventualmente presenti nella proprietà, in quanto non verificabili e non quantificabili in questa sede (a titolo esemplificativo: amianto,



prodotti chimici, bitumi ecc).

Si precisa che detti costi sono puramente indicativi e dovranno essere attentamente valutati e quantificati dall'interessato preventivamente all'acquisto.

Codice prezzario	Voce di capitolato	Quantità	Costo unitario	Costo lavorazione
TOS24_01.B 07.004.002	Muratura in elevazione di mattoni UNI pieni (25x12x5.5), spessore 25 cm (a due teste) o superiore eseguita con malta bastarda	0,20 mc	646,75 €/mc	129,35 €.
TOS24_RU. M10.001.003	Operaio edile qualificato	4,00 ore	35,97 €/ora	143,88 €.
TOS24_RU. M10.001.004	Operaio edile comune	4,00 ore	32,26 €/ora	€ 129,04
TOS24_01.E 01.001.001	Intonaco civile per interni su pareti verticali eseguito a mano, formato da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo tra predisposte guide, compreso velo con malta di calce	4,00 mq	27,98 €/mq	111,92 €.
TOTALE				514,19 €. oltre IVA

Al costo totale delle opere edili di ripristino scaturito dal computo, lo scrivente ritiene opportuno applicare una percentuale di maggiorazione pari al 40% a compensazione delle limitate quantità delle lavorazioni.

Il costo totale indicativo per il ripristino delle opere abusive è quindi quantificabile come di seguito:

$$\text{€ } 514,19 \times 1,40 = 719,86 \text{ €. iva esclusa, arrotondabile in cifra tonda a } 720,00 \text{ €}$$

L'immobile 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).

Visto lo stato di manutenzione dell'abitazione si precisa che per l'esecuzione delle opere di completamento (pavimentazioni, rivestimenti, infissi ecc) l'aggiudicatario dovrà presentare una nuova pratica edilizia in quanto la C.I.L.A. del 2019 non risulta più efficace.

Alla presente si allegano: copia della Condono Edilizio di cui alla P.E. 94/1985 (all. n° 11), copia della P.E. n. 407/1990 (all. n° 12), copia della P.E. n. 591/1992 (all. n° 13) e copia della CILA prot. 13532 del 27/06/2019 (all. n° 14).



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 il bene in questione.

A.5. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo il lotto oggetto della presente relazione di stima è risultato libero.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Per quanto riscontrato sul posto al momento del sopralluogo, non è emersa per il fabbricato in questione la presenza di alcuna amministrazione condominiale

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento dell'immobile 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 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).

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 l'immobile in esame.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio della Conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 01/12/2023, 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° 9712 del 31/07/2023

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili Rep. n. 2886/2023 del 24/07/2023 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena proprietà del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

Part. n° 10200 del 08/08/2023

Rettificazione della trascrizione di cui al Part. 9712 del 31/07/2023 per la correzione del Comune dell'immobile oggetto dell'atto di pignoramento.

Part. n° 6616 del 13/06/2019

Atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Corrias Bianca del 23/05/2019 Rep. 39202/20038, mediante il quale le sig.re xxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx hanno accettato tra l'altro, la piena proprietà dell'immobile in oggetto, proprietà che si devolveva a tenore di legge a favore delle figlie a seguito del decesso del sig.re xxxxxxxxxxxxxx.

Part. n° 6615 del 13/06/2019

Atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Corrias Bianca del 23/05/2019 Rep. 39202/20038, mediante il quale il sig.re xxxxxxxxxxxxxx ha accettato la piena proprietà dell'immobile in oggetto a seguito del decesso del sig.re xxxxxxxxxxxxxx.

Part. n° 6030 del 31/05/2019

Atto di compravendita del Notaio Corrias Bianca di Livorno rep. n. 39202 del 23/05/2019, con il quale i sig.ri xxxxxxxxxxxxxx (nubile) e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (celibe), hanno acquistato in parti uguali ed indivisi, dalle Sig.re xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx, la piena proprietà del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

Part. n° 7247 del 06/07/2017

Atto per causa di morte - Denuncia di successione del 03/07/2017 Numero 1121 Raccolta 9990 a favore delle sig.re xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, contro il sig.re Lelli Luciano avente ad oggetto l'immobile in questione.

Part. n° 12510 del 11/12/2008

Atto per causa di morte - Denuncia di successione del 05/11/2008 Numero 9 Raccolta 1035 a favore del sig.re xxxxxxxxxx, contro il sig.re xxxxxxxxxxxxxx ed avente ad oggetto l'immobile in questione.

Part. n° 1417 del 02/03/1982

Atto di compravendita del Notaio Martini Galeazzo rep. n. 185101 del 19/02/1982, con il quale il sig.re xxxxxxxxxxxx, ha acquistato dal Sig.re xxxxxxxxxxxx, la piena proprietà del bene oggetto della presente procedura esecutiva.



ISCRIZIONI

Part. n° 1600 del 31/05/2019

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo ipotecario rep. n. 39203/20039 del 23/05/2019 a favore di xxxxxxxxxxxx e contro i sig.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena proprietà del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

Alla presente si allegano: elenco sintetico delle formalità intestato alla sig.ra xxxxxxxxxxxx (all. n° 15), elenco sintetico delle formalità intestato al sig.re xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (all. n° 16), la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare (all. n° 17) e la nota di trascrizione della rettifica della nota del pignoramento immobiliare (all. n° 18).

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene, caratteristiche del fabbricato e della zona di ubicazione

Trattasi della piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano terreno e primo di un fabbricato composto complessivamente da n. 2 piani fuori terra, con annesso in proprietà esclusiva un resede posto sul lato tergale.



L'appartamento, ubicato in zona centrale del Comune di Collesalveti dotata di tutti i servizi principali e secondari, interessa interamente la porzione di fabbricato, in quanto si sviluppa dal piano terreno fino al piano primo, oltre al piano sottotetto.

Lo stesso è costituito da una struttura portante in muratura, prospetti intonacati e tinteggiati a civile e copertura a falde inclinate, il tutto per quanto potuto visionare dall'esterno, in mediocri condizioni di manutenzione per quanto concerne le facciate ed in buone condizioni di manutenzione per quanto riguarda il solaio di copertura.

L'appartamento ha accesso esclusivo direttamente dal Via Palestro tramite un portoncino in legno a doppia anta con inserti in vetro e persiana in legno.

L'abitazione presenta una distribuzione interna regolare ed è composta al piano terreno da un vano principale adibito a ingresso/soggiorno, cucina e locale sottoscala; ed al piano primo da disimpegno, n. 2 camere da letto e servizio igienico.

Le finiture interne sono praticamente assenti al piano terreno dato che, per quanto potuto verificare dal sottoscritto, l'abitazione era stata oggetto di un intervento di ristrutturazione mai completato, mentre al piano primo l'immobile presenta pavimenti in laminato di legno nelle camere da letto ed in gres/monocottura nel disimpegno e nel servizio igienico.

Gli impianti non risultano ultimati e per quanto potuto riscontrare, non funzionanti.

Gli infissi interni sono assenti al piano terreno ed in sufficiente stato al piano primo mentre gli infissi esterni sono scadenti al piano terreno ed in buona condizione al piano primo, tutti corredati da persiane in legno.

Il servizio igienico, rifinito con piastrelle di gres sulle pareti, è dotato di infisso esterno ed è corredato da wc e doccia, mentre risultano predisposti gli impianti per il bidet.

L'altezza interna dei locali principali del piano terreno varia dai 2,80 ml ai 2,85 ml mentre le altezze dei locali del piano primo sono pari a circa 2,75 nei vani principali, e pari a ml 2,22 nel servizio igienico.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti sopra descritti in quanto non ultimati e/o non esistenti.

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

considerarsi scadenti, fatta eccezione per i locali del piano primo che possono essere ritenuti quantomeno in uno stato sufficiente di manutenzione.

Completano la proprietà un resede esclusivo posto sul retro del fabbricato, raggiungibile mediante una portafinestra presente nella cucina con piccolo porticato, ed un sottotetto raggiungibile mediante una botola di ispezione presente nel disimpegno, priva di scala fissa che non è stato possibile visionare e rilevare al momento del sopralluogo.



Confini

L'abitazione ed il resede confinano con Via Palestro, altra proprietà su più lati, salvo se altri e più precisi e/o aventi causa.

Si evidenzia che non sono state svolte indagini finalizzate alla verifica dell'attendibilità dei confini del lotto e della natura del sottosuolo, in quanto non espressamente richiesto dal quesito posto dal G.d.E., nonché non è stato possibile accertare la tipologia di impianto di smaltimento delle acque reflue e l'eventuale allaccio alla fognatura pubblica.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. al lordo delle murature del bene oggetto di stima, che qui di seguito viene riportata:

SUP. LORDA APPARTAMENTO P.T. / P.1	c.ca. mq. 72,00
SUP. LORDA PORTICO	c.ca. mq. 3,40
SUP. RESEDE	c.ca. mq. 35,00*

* superficie desunta dalla documentazione catastale in atti

Quanto sopra è meglio visibile dalla documentazione fotografica (all. n° 06) e dall'elaborato grafico (all. n° 07).



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 dell'immobile pignorato, costituire per lo stesso 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 similari.

Infatti dopo un'accurata verifica sono stati riscontrati i seguenti beni comparabili aventi le caratteristiche similari 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'unità immobiliare 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 €. 250,00 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 stata calcolata in aumento del 2% del rapporto tra il valore di mercato dell'immobile comparabile ed il livello di piano.

Stima del bene

Tribunale di Livorno – Esecuzione Immobiliare n. 134-2023

Pag. 19 di 26

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., utilizzando i dati dei comparabili di seguito riportati, appare congruo attribuire un valore medio pari a **688,84 €/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 resede
Ubicazione: Collesalveti, Via Umberto I° n. 43
Piano: terreno e primo
Stato di manutenzione: dal titolo di provenienza ritenuto buono/ottimo (D.I.A. 2002 e 2007)
Superficie catastale: 68 mq
Locali accessori: resede
Giardino privato: si
Riscaldamento: autonomo a metano
Ascensore: no
Prezzo di cessione €. 88.000,00
Valore unitario scaturito circa: €. 1.295,00/mq
Classe Energetica: G
Fonte del dato: atto di compravendita part. 13840 del 15/11/2023

COMPARABILE B

Tipologia: appartamento in terra-tetto con resede e ripostiglio esterno
Ubicazione: Collesalveti, Via Garibaldi n. 13
Piano: terreno, primo e sottotetto
Stato di manutenzione: buono/abitabile
Superficie catastale: 110,00 mq
Locali accessori: resede e ripostiglio esterno
Giardino privato: si
Riscaldamento: autonomo a metano

Ascensore: no
Prezzo di annuncio €. 118.000,00
Valore unitario ribassato del 5% circa: €. 1.020,00/mq
Classe Energetica: non definita (ipotizzato in classe G)
Riferimento annuncio: immobiliare.it annuncio n. 60733243 del 23/11/2023



COMPARABILE C

Tipologia: appartamento terra-tetto
Ubicazione: Collesalveti, Via Nino Bixio n. 50
Piano: terreno e primo
Stato di manutenzione: da ristrutturare
Superficie catastale: 120,00 mq
Locali accessori: no
Giardino privato: no
Riscaldamento: autonomo a metano
Ascensore: no
Prezzo di annuncio €. 85.000,00
Valore unitario ribassato del 5% circa: €. 970,00/mq
Classe Energetica: G
Riferimento annuncio: immobiliare.it annuncio n. EK-101121843 del 22/03/2023



COMPARABILI OSSERVATORI

Tipologia: abitazioni di tipo civile
Ubicazione: centrale / centro storico
Stato di manutenzione: normale
Valore unitario minimo per abitazioni di tipo civile: €. 1.050,00 al mq
Valore unitario massimo per abitazioni di tipo civile: €. 1.450,00 al mq
Fonte del dato: Osservatorio del mercato Immobiliare – 1° semestre 2023



COMPARABILI OSSERVATORI

Tipologia: abitazioni in stabili di seconda fascia
Ubicazione: Collesalveti centro storico
Valore unitario minimo per abitazioni di seconda fascia: €. 870,00 al mq
Valore unitario medio per abitazioni di seconda fascia: €. 979,00 al mq
Valore unitario massimo per abitazioni di seconda fascia: €. 1.087,00 al mq
Fonte del dato: Borsino Immobiliare – Dicembre 2023

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	Unità B	Unità C	Subject S
Prezzo richiesto/Transazione	88.000,00	118.000,00	85.000,00	
Sconto trattativa commerciale (%)	0,0%	5,0%	5,0%	
Prezzo totale PRZ (euro)	88.000,00	112.100,00	80.750,00	52.710,23
€/mq	1294	1.019	673	689
Data DAT (mesi)	1	1	1	
Superficie Commerciale SUC (mq)	68,00	110,00	120,00	76,52
Livello piano LIV (n)	0	0	0	0
Presenza Ascensore ASC (n)	0	0	0	0
Numero Servizi Igienici SER (n)	1	2	2	1
Stato impianti IMP (liv.)	2	1	1	1
Stato di manutenzione STM (liv.)	3	2	1	1,0
Cantina o resede	1,00	2,00	0,00	1,00
Ripostigli	0,00	0,00	0,00	0,00
CARATTERISTICHE ENERGETICHE				
1) valutazione degli interventi di miglioramento energetico				
1. TABELLA DEI DATI	1	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)	10,20	16,50	18,00	11,48
Emissione di CO2 CDE (KgCO2/mq*a)	0	0	0	0
CO2 Prezzo Emissione CO2 (€/KgCO2/mq*a)	1,020	1,650	1,800	1,148

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)	250,00
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)	-11,00	-14,01	-10,09
p(SUP) (euro/mq)	672,92	672,92	672,92
p(LIV) (euro/mq)	-880,00	-1.121,00	-807,50
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)	250,00	250,00	250,00
p(CLE) (euro/n)	7.000,00	7.000,00	7.000,00
p(EPI) (euro/kwh/mq*a)	340,00	550,00	600,00
p(CO2) (euro/KgCO2/mq*a)	34,00	55,00	60,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	88.000,00	112.100,00	80.750,00
DAT (mesi)	11,00	14,01	10,09
SUC (mq)	5.733,25	-22.529,25	-29.258,42
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
ASC (n)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	0,00	-4.200,00	-4.200,00
IMP (liv.)	-6.800,00	0,00	0,00
STM (liv.)	-34.000,00	-27.500,00	0,00
Cantina o resede	0,00	-6.000,00	6.000,00
Garage	0,00	0,00	0,00
CLE (n)	0,00	0,00	0,00
EPI (euro)	0,00	0,00	0,00
CO2 (euro)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	52.944,25	51.884,76	53.301,68

Indice classe energetica:

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

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità S = **52.710,23** euro
 Prezzo Unitario S (€/mq) = **688,84** euro

Vmax: 53.301,68
 Vmin: 51.884,76
 D% 2,731

VALORE DI MERCATO

Calcolo della superficie commerciale del LOTTO UNICO:

SUP. APPARTAMENTO	(72,00 mq x 1,00) =	72,00 mq
SUP. PORITCO	(3,40 mq x 0,30) =	1,02 mq
SUP. RESEDE	(35,00 mq x 0,10) =	<u>3,50 mq</u>
TOTALE SUP. COMMERCIALE		76,52 mq



Calcolo del valore di mercato (Vm)

$Vm = \text{sup. commerciale} \times \text{valore di mercato unitario}$

$$Vm = 76,52 \text{ mq} \times 688,84 \text{ €/mq} = 52.710,04 \text{ €}$$

LOTTO UNICO: In base alla stima, la piena proprietà assume il valore arrotondato complessivo di **€uro 53.000,00 (€uro CINQUANTATREMILA/00).**

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 l'intera quota di proprietà, il sottoscritto ritiene che la stessa debba avere un **valore a base d'asta pari a:**

Valore di mercato stimato	= €. 53.000,00
Detrazioni ex art. 568:	
regolarizzazione urbanistica	= - €. 3.000,00 in via indicativa
regolarizzazione catastale	= - €. 0,00 in via indicativa
Detrazione base d'asta	= - €. <u>7.950,00</u> (€. 53.000,00 x 0,15)
Valore a base d'asta	= €. 42.000,00 arrotondato (QUARANTADUEMILA/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), Gennaio 2024

L'esperto estimatore

(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Allegati

- n° 01 nomina CTU
- n° 02 giuramento CTU
- n° 03 richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate;
- n° 04 risposta dell'Agenzia delle Entrate;
- n° 05 verbale di sopralluogo del 02/11/2023;
- n° 06 documentazione fotografica;
- n° 07 elaborato grafico;
- n° 08 visura catastale storica;
- n° 09 planimetria catastale;
- n° 10 estratto di mappa wegis;
- n° 11 Condono Edilizio di cui alla P.E. 94/1985;
- n° 12 P.E. n. 407/1990;
- n.° 13 P.E. n. 591/1992;
- n° 14 CILA prot. 13532 del 27/06/2019;
- n° 15 elenco sintetico delle formalità intestato alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxx;
- n° 16 elenco sintetico delle formalità intestato al sig.re xxxxxxxxxxxxxx;
- n° 17 nota di trascrizione del verbale di pignoramento;
- n° 18 nota di trascrizione a rettifica della nota di trascrizione del verbale di pignoramento;