

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Simona CAPURSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°140/2024

Promossa da:	XXXXXXXXXXXXX e per essa XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX
rappresentata da	avv. XXXXXXXXXXXX
Creditore Intervenuto:	XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX
rappresentata da	avv. XXXXXXXXXXXX
Contro:	XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX
Esperto stimatore:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Decreto di Nomina	27.09.2024
Data Udienza ex 569 cpc	20.02.2025

LOTTO UNICO

Appartamento e accessori ubicato in Comune di Casale Marittimo (Pi),

Via della Fornace n°27, in piena proprietà del signor XXXXXX XXXXXX

LOTTO UNICO

Appartamento e accessori
in Comune di Casale Marittimo (Pi), Via della Fornace n°27

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Denominazione creditore 2	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
sede	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
codice fiscale	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Avvocato che lo rappresenta	XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	Scegliere

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto	Scegliere un elemento.	Quota		Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

Denominazione creditore					
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.				

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO	COMPRAVENDITA				
dal	A favore di	XXXXXXXXXXXXXXXXXX				
	notaio	DOTT. F. MARCONE	data	08.10.1994	repertorio	29673
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	VOLTERRA	data	02.11.2024	n. particolare	4447

Periodo	ATTO	Scegliere un elemento.				
dal	A favore di					
	notaio		data		repertorio	
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio		data		n. particolare	

ALLA LUCE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' SOPRA INDICATI SI DICHIARA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

Nel soggiorno è stata realizzata un'opera configurabile come arredo (forno a legna) con contestuale spostamento della porta di accesso alla scala per il seminterrato e nella rimessa è stata realizzata una parete a delimitazione del sottoscala, modifiche edilizie che il sottoscritto ritiene configurabili nelle tolleranze esecutive ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001.

A piano primo è stata allargata l'apertura di collegamento tra le due parti del servizio igienico mediante demolizione di parete portante.

Nella rimessa, al piano seminterrato, il ripostiglio al momento del sopralluogo è stato rilevato allestito a servizio igienico.

Infine, mediante realizzazione di piccola apertura, è stato reso accessibile il cavedio posto al di sotto della scala esterna di ingresso. Volume progettualmente intercluso.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

--

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
--	----

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione										
Indirizzo										
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.	
Diritto pignorato	piena proprietà	Quota		Diritto effettivo	piena proprietà	Quota				
Titolari del diritto										

Destinazione										
Indirizzo										
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.	
Diritto pignorato	piena proprietà	Quota		Diritto effettivo	piena proprietà	Quota				
Titolari del diritto										

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	NO
-----------------------------	----

In caso positivo indicare il titolo e gli altri dati derivanti dall'occupazione

Caratteristiche del titolo	Scegliere un elemento.	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo	Scegliere	Il titolo è opponibile alla procedura	Scegliere
-----------------------------------	-----------	---------------------------------------	-----------

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

I beni oggetto della procedura, ubicati nel Comune di Casale Marittimo (Pi), Via della Fornace n°27, consistono in una civile abitazione di tipologia "villetta a schiera terra-tetto", sviluppata su due livelli fuori terra ed in una autorimessa al seminterrato. Gli accessi sono esclusivi direttamente dalla via pubblica, transitando sulla corte privata interposta tra il marciapiede pubblico e l'edificio. L'abitazione, al piano terra rialzato e primo, raggiungibile con vialino pedonale e scala esterna, si compone di una terrazza pranzabile all'ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, balcone sul retro, disimpegno e servizio igienico al primo livello, da disimpegno, una camera matrimoniale, due camerine di cui una con balcone ed un servizio igienico al livello superiore. I due piani e il sottostante seminterrato, dove si trova la rimessa, sono collegati tra di loro con scale interne. Completano l'unità immobiliare una corte sul fronte, sulla quale è presente il vialino di accesso, ed una corte sul retro dove è presente una scala all'aperto che conduce all'autorimessa seminterrata.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	357.598,75
Spese regolarizzazioni/ripristino	8.000,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	349.598,75

Prezzo base d'asta al lordo spese	321.838,88
Spese regolarizzazioni/ripristino	8.000,00
Debiti condominiali	
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	313.500,00 (313.838,88)

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
---	----

Il sottoscritto geometra XXXXXXXXX XXXXXX, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Livorno al n. XXXX, in qualità di tecnico nominato dal G.d.E. in data 27.09.2024 nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto,

premesse

- che in data 03.09.2024 il sottoscritto provvedeva a redigere ed inoltrare per via telematica al Tribunale di Livorno il giuramento con l'accettazione dell'incarico;
- che il G.d.E. ha ritenuto opportuno nominare l'Istituto Vendita Giudiziarie, con sede in Pisa (Pi) Via del Brennero n°81, quale custode dell'immobile;
- che in data 04.11.2024, alle ore 16.00, in accordo con il custode giudiziario, il sottoscritto ha eseguito le operazioni peritali alla presenza del custode giudiziario dott. XXXXXXXX XXXXXXXX, dell'esecutato e dei suoi familiari;

visto

l'esito degli accertamenti eseguiti:

- presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali in modalità telematica (23.10.2024);
- presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pisa – Ufficio Territoriale di Pisa - mediante richiesta scritta inoltrata per posta elettronica in data 03.10.2024 per richiedere certificazione in merito all'esistenza di contratti di locazione in corso sull'immobile;
- presso il Comune di Casale Marittimo - archivio delle pratiche edilizie (23.10.2024);
- presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra in modalità telematica (03.10.2024 – 28.11.2024);

provvede a relazionare, nei sottostanti capitoli, in risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo G.d.E. e riportati nell'incarico affidato.

RELAZIONE TECNICA

ANALISI PRELIMINARE

- A.1 *Inquadramento dell'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

DESCRIZIONE GENERALE

- B.1 Descrizione del bene
- B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte
- B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

STIMA DEL BENE

- C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti
- C.2 Scelta del procedimento di stima
- C.3 Procedimento di stima
- C.4 Determinazione del Valore di Stima
- C.5 Determinazione del prezzo a base d'asta al lordo spese
- C.6 Conclusioni e Valore a Base d'Asta

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1) Inquadramento dell'immobile oggetto di analisi

I beni oggetto della procedura, ubicati nel Comune di Casale Marittimo (Pi), Via della Fornace n°27, consistono in una civile abitazione di tipologia "casa a schiera terra -tetto", sviluppata su due livelli fuori terra ed in una autorimessa al seminterrato. Gli accessi sono esclusivi direttamente dalla via pubblica, transitando sulla corte privata interposta tra il marciapiede pubblico e l'edificio.

L'abitazione, al piano terra rialzato e primo, raggiungibile con vialino pedonale e scala esterna, si compone di una terrazza pranzabile all'ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, balcone sul retro, disimpegno e servizio igienico al primo livello, da disimpegno, una camera matrimoniale, due camerine di cui una con balcone ed un servizio igienico al livello superiore. I due piani e il sottostante seminterrato, dove si trova la rimessa, sono collegati tra di loro con scale interne. Completano l'unità immobiliare una corte sul fronte, sulla quale è presente il vialino di accesso, ed una corte sul retro dove è presente una scala all'aperto che conduce all'autorimessa seminterrata.

Entrambi confinano a nord e ovest con terreno di proprietà del Comune di Casale Marittimo, a sud con Via della Fornace ed a est con proprietà Buti, salvo se altri e più precisi confini.

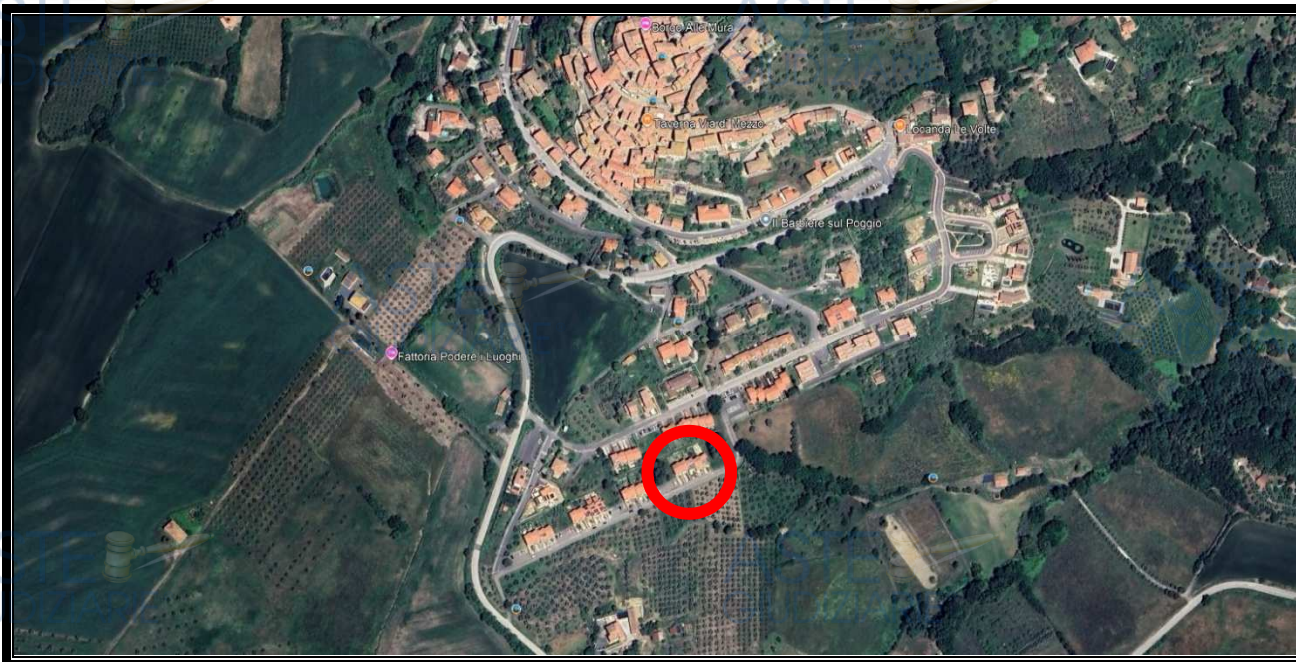


Immagine Satellitare

Le unità immobiliari in esame risultano essere di piena proprietà del signor signor XXXXX XXXX, nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX, in forza di atto di compravendita Notaio Dott. F. Marcone del 08.10.1994 rep. 29673 racc. 9680 trascritto a Livorno in data 02.11.1994 al n° part. 4447 e n° generale 6151.

A.2) Identificazione catastale e verifica coerenza

Le unità immobiliari oggetto della procedura, correttamente intestate come di seguito:

- Signor XXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, proprietario per la piena proprietà;

risultano censite al foglio 12 del Catasto Fabbricati del Comune di Casale Marittimo (Pi) come di seguito:

- particella 353, subalterno 1, categoria A/2, classe 2ª, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 133, superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 114 e rendita catastale di €. 686,89 (la civile abitazione);
- particella 353, subalterno 6, categoria C/6, classe Unica, consistenza mq. 55, superficie catastale totale mq. 64 e rendita catastale di €. 264,17 (la rimessa);

entrambe le u.i.u. sono state denunciate con "costituzione del 06.05.1994 in atti dal 09.05.1994 n°279.1/1994" e censite con "classamento del 06.05.1994 in atti dal 25.08.1994 n°279.1/1994.

In merito alle normative catastali vigenti è emerso che:

- o *i dati di identificazione catastali, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto, che in copia si allegano;*

- o i dati catastali e la planimetria della civile abitazione sono conformi allo stato di fatto, e in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della normativa vigente;
- o i dati catastali e la planimetria della rimessa non sono conformi allo stato di fatto, e in particolare non è riportato l'utilizzo a servizio igienico del ripostiglio e non è rappresentato il locale sottoscala, pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a redigere e depositare un aggiornamento della planimetria in atti;
- o le intestazioni catastali delle unità immobiliari urbane in oggetto risultano regolari.

A.3) Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Premesso che in questa sede la verifica della conformità edilizia si è limitata esclusivamente ad un confronto sommario ed indicativo tra lo stato dei luoghi, rilevato al momento del sopralluogo, e gli elaborati rintracciati nei titoli edilizi e negli atti notarili, detta verifica non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione rispetto a quanto previsto negli elaborati dei titoli autorizzativi. Ne deriva che il sottoscritto non può assumersi nessuna responsabilità in merito ai seguenti aspetti:

- Conformità sugli impianti tecnologici ai sensi della legge n°46/90 e D.M. 37/2008 e successive mm. ii.;
- Soddifacimento dei parametri circa il contenimento energetico di cui alla legge n°10/91 e successive mm. ii.;
- Soddifacimento dei requisiti acustici di cui al DPCM del 05/12/1997 e successive mm. ii.;
- Conformità sismica ai sensi delle normative vigenti all'epoca della costruzione;
- Conformità alle norme in materia di barriere architettoniche ai sensi della L.13/89 e D.P.G.R. 41/R/2009.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale Marittimo (Pi) è emerso che l'intero edificio è stato eretto in forza della Concessione Edilizia n°359 del 27.11.1922 in riferimento alla pratica edilizia n°49/1992 avente come oggetto "nuova costruzione di edificio residenziale per n°5 alloggi per civile abitazione urbana lotto D della lottizzazione residenziale I Quadri" intestata alla Soc. XXXXXXXXXX, successiva Concessione Edilizia n°481 del 14.05.1994 in riferimento alla pratica edilizia n°11/1994 per Variante in Corso d'Opera e Concessione Edilizia n°494 del 15.06.1994 relativa alla pratica edilizia n°62/1994 per seconda Variante in Corso d'Opera. A conclusione dell'iter l'intero edificio, ad esclusione della civile abitazione e della rimessa oggetto di perizia che sono state

acquistate dall'esecutato in corso di costruzione, è stato dichiarato abitabile in forza del Permesso di Abitabilità n°252 del 12.07.1994.

Le unità immobiliari oggetto della perizia, invece, risultano essere state ultimate a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n°26 del 20.04.1996, in riferimento alla pratica edilizia n°92/1995, e dichiarate abitabili in data 25.03.2000 prot. 1879. In allegato all'abitabilità è stata ritrovata anche la dichiarazione di conformità ai sensi della L.46/90 di tutti gli impianti (riscaldamento, idrosanitario, tubazione gas, elettrico, citofono e messa a terra) che si allega.

Attualmente, dal punto di vista urbanistico, il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di studio, ai sensi del Piano Operativo Comunale, approvato con Del. C.C. n°13/2023, ricade nel "Territorio Urbanizzato Consolidato – BPA: zone residenziali originarie da Piani Attuativi", non rientra in nessuna area interessata dai vincoli sovraordinati, non rientra nelle aree interessate dai vincoli paesaggistici di cui al D. Lgs. 42/2004 ma è soggetta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n°3267/1923.

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato al momento delle operazioni peritali e lo stato di diritto, come da elaborati grafici allegati all'ultima Variante in Corso d'Opera, è stato riscontrato quanto segue:

- nel soggiorno è stata realizzata un'opera configurabile come arredo (forno a legna) con contestuale spostamento della porta di accesso alla scala per il seminterrato, modifiche che il sottoscritto ritiene configurabili nelle tolleranze esecutive ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001;
- a piano primo è stata allargata l'apertura di collegamento tra le due parti del servizio igienico mediante demolizione di parete portante;
- nella rimessa, al piano seminterrato, il ripostiglio al momento del sopralluogo è stato rilevato allestito a servizio igienico ed è stato realizzato un divisorio per ricavare un piccolo ripostiglio sottoscala;
- mediante realizzazione di piccola apertura, è stato reso accessibile il cavedio posto al di sotto della scala esterna di ingresso. Volume progettualmente intercluso.

Per quanto concerne l'iter da seguire per riportare l'unità immobiliare in uno stato di conformità edilizia dovrà essere redatta e depositata una pratica C.I.L.A. in sanatoria per il nuovo servizio igienico al piano seminterrato nella quale sarà cura del tecnico redattore inserire anche le altre modifiche interne che non coinvolgono la struttura portante. Diversamente, tenuto conto della maggiore economicità tra la regolarizzazione ed i ripristini, per le modifiche riguardanti le murature portanti (bagno a piano primo e apertura del sotto scala esterna), dal momento che la loro regolarizzazione porterebbe ad un

impegno economico non trascurabile e che il ritorno alla situazione originaria non pregiudica o limita l'utilizzo dei beni, è sicuramente preferibile una rimessa in pristino mediante realizzazione di nuove murature adeguate alla struttura in cui devono inserirsi.

Concludendo, per regolarizzare e ripristinare le difformità riscontrate è possibile ipotizzare, in via forfettaria, tenuto conto della oblazione, dei diritti di segreteria, delle spese professionali, dei lavori da eseguire nonché dell'aggiornamento catastale come descritto al precedente punto A2, si può stimare una spesa di circa €. 8.000,00.

A.4) Gravami sulla proprietà

Dalle ricerche eseguite non sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene.

A.5) Stato di possesso

Al momento del sopralluogo il bene era utilizzato dall'esecutato e dai suoi familiari. L'indagine presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti di locazione ha dato esito negativo.

A.6) Vincoli ed oneri di natura condominiale

Il bene consiste in una cd. *villetta a schiera* facente parte di un edificio composto da 5 proprietà e non costituito in condominio.

A.7) Disciplina fiscale del trasferimento

La vendita è soggetta a imposta di registro poiché il proprietario è un soggetto privato.

L'immobile non possiede le caratteristiche di un'abitazione di lusso pertanto il futuro aggiudicatario potrà beneficiare dell'agevolazione per la prima casa, inoltre non presenta irregolarità per le quali non sia possibile richiedere la base imponibile per il calcolo delle imposte ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del DPR 131/86.

Il bene non rientra nella casistica richiamata dall'ex art. 9 del D. Lgs. 122/2005.

A.8) Pendenze Giudiziarie

Dalle indagini svolte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Agenzia delle Entrate, è emerso che i beni sono soggetti a sequestro conservativo, insieme ad altri immobili ed altri soggetti, in favore della Massa dei Creditori del Fallimento XXXXXXXXXXXXXXXX trascritto a Livorno in data 17.02.2023 al n° part. 1136.

A.9) Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Sulla base della documentazione ipotecaria presente in atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie svolte negli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare, sul bene sono registrate le seguenti formalità:

A.9.1) TRASCRIZIONE a favore n° part. 4447 del 02.11.1994

Atto di Provenienza oltre ventennio

Atto di Compravendita, Notaio F. Marcone in Pomarance (Pi), repertorio 29673 del 08.10.1994, trascritto a Livorno al n° part. 4.447 in data 02.11.1994, il signor XXXXXX XXXXXXXX (nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX) ha acquistato le unità immobiliari oggetto di esecuzione, per la piena proprietà, dalla Soc. XXXXXX (con sede in XXXXXX (XX) c.f. XXXXXXXXX).

A.9.2) ISCRIZIONE contro n° part. 1674 del 17.09.2003

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del capitale di €.120.000,00, interessi del 3,957% e per un totale di €. 240.000,00, pubblico ufficiale – Notaio G. Abbate in Volterra (Pi), in favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (con sede in XXXXXXXX (XX) c.f. XXXXXXXXX), per la quota di proprietà di 1/1, e contro il signor XXXXXX XXXXXXXX (nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX) e il debitore non datore di ipoteca XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (con sede in XXXXXXXX (XX) c.f. XXXXXXXXX).

(Cancellazione Totale eseguita in data 18.11.2019).

A.9.3) ISCRIZIONE contro n° part. 197 del 19.02.2009

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del capitale di €.720.000,00, interessi del 3,442% e per un totale di €. 1.440.000,00, pubblico ufficiale – Notaio F. Marcone in Volterra (Pi), in favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (con sede in XXXXXXXX (XX) c.f. XXXXXXXXX), e contro il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di debitore ipotecario (con sede in XXXXXXXX (XX) c.f. XXXXXXXXX), e contro il signor XXXXXX XXXXXXXX (nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX) per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.

(Ipoteca accesa sia sul bene oggetto della procedura che su altri beni e altri soggetti esterni alla procedura)

A.9.4) TRASCRIZIONE contro n° part. 1136 del 17.02.2023

Atto esecutivo o cautelare – Decreto di Sequestro Conservativo, Emittente Tribunale di Pisa, repertorio 469 del 13.02.2023, in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e contro il signor XXXXXX XXXXXXXX (nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX) per la quota di proprietà di 1/1.

(Sequestro Conservativo sia sul bene oggetto della procedura che su altri beni e altri soggetti esterni alla procedura)

A.9.5) TRASCRIZIONE contro

n° part. 5815 del 11.09.2024

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Livorno, repertorio 3581 del 07.08.2024, in favore della XXXXXXXXXXXXX (sede in XXXXXXXXXXX (XX) c.f. XXXXXXXXXXX), e contro il signor XXXXX XXXXXX (nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX) per la quota di proprietà di 1/1.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1) Descrizione del bene

I beni oggetto della procedura, ubicati nel Comune di Casale Marittimo (Pi), Via della Fornace n°27, consistono in una civile abitazione di tipologia "terra-tetto", sviluppata su due livelli fuori terra ed in una autorimessa al seminterrato. Gli accessi sono esclusivi direttamente dalla via pubblica, transitando sulla corte privata interposta tra il marciapiede pubblico e l'edificio.

L'abitazione, al piano terra rialzato e primo, raggiungibile con vialino pedonale e scala esterna, si compone di una terrazza all'ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, balcone sul retro, disimpegno e servizio igienico al primo livello, da disimpegno, una camera matrimoniale, due camerine di cui una con balcone ed un servizio igienico al livello superiore. I due piani e il sottostante seminterrato, dove si trova la rimessa, sono collegati tra di loro con scale interne. Completano l'unità immobiliare una corte sul fronte, sulla quale è presente in vialino di accesso, ed una corte sul retro dove è presente una scala all'aperto che conduce all'autorimessa seminterrata.

L'intera unità immobiliare, seppur con manifestazioni di muffe in alcune stanze, si presenta in sufficiente stato di conservazione, mostrando elementi di rifinitura ed impiantistici dell'epoca di costruzione risalente alla fine degli anni '90 del vecchio secolo. A riguardo si possono elencare gli intonaci a civile tinteggiati per le pareti ed i soffitti, le pavimentazioni in grés porcellanato formato quadrato di ca cm. 30x30, i rivestimenti ai servizi igienici in piastrelle di ceramica o grés formato quadrato di ca cm. 20x20 con listelli e/o greche, i rivestimenti alle scale in elementi di cotto o simili, le finestre e porte finestre in legno trattati con vernici trasparenti all'acqua e dotate di vetro camera, persiane esterne in legno e le porte interne di tipo tamburato. Entrambi i servizi igienici sono dotati di elementi sanitari in ceramica quali lavabo, bidet e w.c., quello padronale a piano primo è inoltre provvisto di vasca mentre quello di servizio a piano terra non ha né vasca né doccia. Infine, quale elemento di arredo, nel soggiorno è stato realizzato un forno a legna in muratura mista pietra/laterizio posizionato in aderenza alla parete della scala.

A livello tecnologico questa risulta essere dotata di impianto elettrico, in cavidotti sottotraccia e quadro elettrico principale nel quale sono inseriti gli interruttori magnetotermici differenziali ed il salvavita, di impianto di riscaldamento autonomo composto da caldaia murale a gas metano, con produzione anche di acqua calda sanitaria e posizionata sul balcone retrostante, fan coil nei vani e radiatori nei servizi igienici, nonché di uno split per il raffrescamento per i periodi estivi presente nella sola camera matrimoniale. Durante lo svolgimento del sopralluogo, l'esecutato ha riferito di aver completato i lavori delle rifiniture e degli impianti attorno all'anno 1998, ma che in quella sede non era in grado di fornire le certificazioni di conformità. Dichiara inoltre di non essere in possesso dell'attestato di prestazione energetica.

L'autorimessa a piano seminterrato, anch'essa in sufficiente stato di conservazione, alla quale si accede da cancello metallico attestante sul marciapiede pubblico e vialino carrabile e dalla corte sul retro a mezzo di scala aperta, al suo interno è suddivisa in un ampio ambiente principale di forma irregolare, di un piccolo sottoscala e di un ripostiglio, che al momento del sopralluogo era attrezzato a servizio igienico lavanderia. Collegata direttamente ai piani superiori con scala in muratura, presenta pareti intonacate a civile e tinteggiate, soffitti solamente tinteggiati, pavimentazione in piastrelle di grés porcellanato dim. ca cm. 30x30, rivestimento in piastrelle dim. ca cm. 20x20 al servizio igienico, porta di ingresso metallica del tipo basculante, porta di accesso sul retro in alluminio con inserto in vetro, finestrelle in legno e porte interne in tamburato. Dal punto di vista impiantistico, oltre ad essere dotata di impianto elettrico, nel vano principale sono installati n°2 fan coil e nel servizio igienico un radiatore in acciaio per il riscaldamento, tutti apparati alimentati dalla caldaia murale posta sul soprastante balcone sul retro.

Dai rilievi eseguiti risulta che la civile abitazione, i cui piani hanno lo stesso ingombro inscritto in un rettangolo dalle dimensioni massime di ca ml. 7,10 x ml. 9,65, con altezza interna utile di ml. 2,70, misura una superficie interna netta¹ di ca mq. 94 e lorda² di ca. mq.120, con ca mq. 26 tra terrazza e balconi e un totale di ca mq. 140 per le corti esclusive. La rimessa, compreso i suoi accessori, con altezza utile di mq. 2,20, misura una superficie netta di ca. mq. 50 e lorda di ca. mq. 60.

B.2) Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

I beni fanno parte di un edificio residenziale di tipologia ca. "a schiera", in posizione laterale rivolta verso ovest, composto da complessi n°5 unità residenziali e rispettive rimesse,

¹ Determinata al netto delle murature e conteggiando la superficie della scala solamente per un piano.

² Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari. Nel caso in esame gli spessori delle murature confinanti con le altre proprietà è stato stimato in quanto non rilevabile direttamente.

sviluppato per due piani fuori terra ed uno seminterrato. Con struttura portante in muratura, solai tipo predalles e coperture a capanna, esternamente presenta pareti intonacate e tinteggiate, riquadri e soglie alle porte e finestre e cimase ai balconi in elementi prefabbricati di cemento colorato, sistemi oscuranti in persiane di legno, manto di copertura in tegole di laterizio e lattonerie in rame. I giardini sono tutti recintati in muratura con le stesse caratteristiche dell'edificio e gli accessi, sia pedonali che carrabili, sono provvisti di cancellini in ferro zincato. Nel suo complesso l'edificio si presenta in buono stato di conservazione.

B.3) Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile si trova ai margini del centro del paese di Casale Marittimo (Pi), attestante su Via della Fornace al civico n°27, in una zona residenziale risalente ai primi anni del 1990 e posta ai piedi del versante sud del centro cittadino che dista solamente circa 400 mt. in linea d'aria. Facendo parte di un'area di nuova espansione da potersi definire recente, in linea con gli standards urbanistici del periodo, presenta una comoda viabilità con marciapiedi, illuminazione pubblica, fognature sia bianca che nera e parcheggi in numero che pare sufficiente alle necessità e ben distribuiti.

Il borgo di Casale Marittimo, storico e molto ben mantenuto, a carattere sia residenziale che turistico, è dotato di tutti i servizi primari (acquedotti, gas, fognatura, etcc..) e solamente di alcuni servizi secondari, come ad esempio la farmacia, mentre per tutti il resto si appoggia alla cittadina di Cecina distante circa 10 km. e ben raggiungibile grazie alla Strada Provinciale n°14b.

In merito all'andamento del mercato immobiliare della zona, prendendo a riferimento il grafico pubblicato dal sito specializzato in annunci immobiliari "immobiliare.it" è possibile apprezzare che nel corso degli ultimi 12 mesi (ottobre 2023 – ottobre 2024) l'andamento dei prezzi degli immobili per il Comune di Casale Marittimo, hanno avuto una fase decrescente di circa il 7%.

C) STIMA DEL BENE

C.1) Scelta della modalità di vendita dei lotti

Vista la natura e la consistenza del bene non si ritiene possibile la suddivisione in lotti.

C.2) Scelta del procedimento di stima

Per quanto concerne il criterio di valutazione, dato l'oggetto in stima e la presenza di un numero adeguato di compravendite per il segmento di mercato in cui questo si colloca, si ritiene più appropriato svolgere la stima immobiliare secondo il *Market Comparison*

Approach comunemente abbreviato in MCA. Il presupposto su cui si fonda il procedimento consiste nel principio per la quale: *il mercato fisserà un prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*. Un compratore infatti non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato. 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 il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente e con dimostrazione dei risultati.

Il classico metodo di stima secondo il confronto di mercato (detto Expertise) generalmente tende a considerare solo le caratteristiche quantitative. L'applicazione del MCA, invece, consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche dei fabbricati presi a confronto e delle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Per fabbricati simili si intendono fabbricati appartenenti allo stesso segmento di mercato. Il segmento di mercato è definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei fabbricati. Le caratteristiche oggetto di analisi possono essere:

- quantitative o *aestimabilis* per le quali è possibile individuare un parametro monetario, detto prezzo marginale, direttamente collegato ai prezzi di mercato;
- qualitative *inaestimabilis* per le quali non è possibile ottenere in modo diretto un riferimento ai prezzi di mercato.

Con la disponibilità dei dati necessari si potrà procedere con la stesura del rapporto di valutazione che comprende:

- i parametri del segmento di mercato;
- la tabella dei dati (*sales summary grid*);
- i prezzi marginali (*adjustment*);
- la tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- la sintesi valutativa (*reconciliation*).

I parametri sono le caratteristiche che si intendono analizzare per la stima in funzione del segmento di mercato a cui appartiene il bene.

C.3) Procedimento di stima

C.3.1) parametri del segmento immobiliare

- Data della compravendita (DAT): i prezzi di vendita sono riferiti ad epoche diverse quindi devono essere ragguagliati all'andamento dei mercati immobiliare e riferiti al momento della stima.

- Tipo di superficie³: il prezzo pagato riguarda globalmente il bene che comprende nella superficie commerciale totale la superficie principale (SP) e quelle accessorie (SA), quest'ultime opportunamente compensate in relazione alla loro destinazione. Nel merito si precisa che le superfici dei beni comparabili sono state determinate sulla scorta delle planimetrie catastali allegare agli atti notarili;

- Tipologia Edilizia (TP): rappresenta la differenziazione tra la tipologia di edificio in cui è inserita l'unità immobiliare di riferimento. Nel caso specifico quelle cd. *villette a schiera* producono un lieve aumento di prezzo dovuto alla maggiore autonomia e indipendenza.

1 = minimo: l'unità immobiliare di riferimento è inserita in un edificio plurifamiliare;

2 = massimo: l'unità immobiliare di riferimento è inserita in un edificio a schiera.

- Stato di manutenzione (STM): lo stato di manutenzione viene giudicato sulla base di 5 livelli, tenuto conto anche dello stato esterno del fabbricato:

1 = minimo/scarso: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie funzionalità;

2 = mediocre: l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti maggiormente esposte nonché la presenza di impianti tecnologici vetusti e privi di certificazioni;

3 = medio/sufficiente: l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur manifesti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza nonché con presenza di impianti tecnologici certificati;

³ Le superfici dei comparabili sono state tratte dalle planimetrie catastali in scala 1:200 allegare agli atti di compravendita. Le superfici del subject sono state rilevate in maniera diretta.

4 = discreto: le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria;

5 = massimi/buono: le condizioni dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né tantomeno straordinaria.

- Dotazione di servizi igienici (DSI): rappresenta la dotazione dei servizi igienici per l'unità immobiliare di riferimento.

1 = n°1 bagno;

2 = n°2 bagni

- Dotazione di impianto fotovoltaico (PV): nel caso specifico rappresenta la presenza o meno di un impianto fotovoltaico a servizio dell'unità immobiliare di riferimento.

1 = unità immobiliare senza impianto fotovoltaico;

2 = unità immobiliare con impianto fotovoltaico.

C.3.2) tabelle dei dati (comparabili)

prog.	Fonte riferimento	Tipologia	Tipo Valore	Destinazione	Stato	Indirizzo
1	compravendita	Atto Notarile del 29.06.2023	Cifra dichiarata	Residenziale	sufficiente/medio	Via dei Quadri n°9
2	compravendita	Atto Notarile del 07.10.2022	Cifra dichiarata	Residenziale	sufficiente/medio	Via delle Vignacce n°13
3	compravendita	Atto Notarile del 26.07.2022	Cifra dichiarata	Residenziale	sufficiente/medio	Via dei Quadri n°6

ID	prezzo e caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
PRZ	prezzo totale	€. 270.000	€. 280.000	€. 310.000,00	
DAT	data	29.06.2023	07.10.2022	26.07.2022	
SP	superficie principale	mq. 66	mq. 143	mq. 120	mq. 120
SA	sup. Porticato/Loggiato	mq. 26	-----	mq. 13	-----
SA	sup. Terrazze/Balconi	mq. 8	mq. 27	mq. 16	mq. 26
SA	sup. Rimessa	-----	-----	mq. 20	mq. 42
SA	sup. Posti Auto	mq. 20	-----	-----	-----
SA	sup. Loc. Accessori	-----	-----	mq. 54	mq. 18
SA	sup. corte esclusiva	mq. 60	mq. 65	mq. 140	mq. 140
TE	tipologia edilizia	1	2	2	2
STM	stato di manutenzione	3	3	3	2,5
WC	secondo servizio igienico	1	2	2	2
PV	impianto fotovoltaico	1	1	2	1

C.3.3) prezzi marginali

Come coefficienti di compensazione, vista la natura dei beni, per la determinazione della superficie commerciale sono stati adottati i seguenti coefficienti:

- 1,00 per la superficie dell'appartamento;
- 0,28 per i porticati/loggiati;
- 0,20 per le terrazze/balconi;
- 0,45 per le rimesse;
- 0,30 per i posti auto;
- 0,35 per i locali accessori;
- 0,10 per le corti esclusive.

C.3.4) analisi e scomposizione del prezzo

		Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
vani principali	1.00	66.00	143.00	120.00	120.00
porticati/loggiati	0.28	26.00	0.00	13.00	0.00
balconi/terrazzi	0.20	8.00	27.00	16.00	26.00
rimessa	0.45	0.00	0.00	20.00	42.00
posti auto	0.30	20.00	0.00	0.00	0.00
loc. accessori	0.35	0.00	0.00	54.00	18.00
corte esclusiva	0.10	60.00	65.00	140.00	140.00
SUPERFICIE COMMERCIALE		86.88	154.90	168.74	164.40
PREZZO RICHIESTO		€ 270,000.00	€ 280,000.00	€ 310,000.00	
Prezzo Medio		€ 3,107.73	€ 1,807.62	€ 1,837.15	

Il prezzo marginale viene posto pari al minimo dei prezzi medi dei comparabili, quindi pari a €/mq. 1807,62 per tutti i comparabili.

Considerati gli indici mercantili della tabella soprastante, i prezzi marginali saranno pari a:

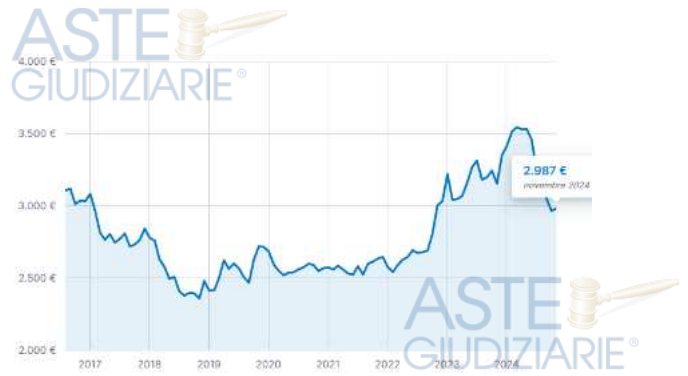
	Prezzo Marginale	Indice Mercantile	Prezzo Corretto al mq.
vani principali	€ 1,807.62	1.00	€ 1,807.62
porticati/loggiati	€ 1,807.62	0.28	€ 506.13
balconi/terrazzi	€ 1,807.62	0.20	€ 361.52
rimessa	€ 1,807.62	0.45	€ 813.43
posti auto	€ 1,807.62	0.30	€ 542.29
loc. accessori	€ 1,807.62	0.35	€ 632.67
corte esclusiva	€ 1,807.62	0.10	€ 180.76

C.3.5) analisi dei prezzi marginali

Caratteristica: *Data della compravendita:*

I prezzi di vendita sono riferiti a epoche diverse e quindi devono essere ragguagliati all'andamento del mercato immobiliare e riferiti al momento della stima.

Prendendo a riferimento il grafico pubblicato dal sito specializzato in annunci immobiliari "immobiliare.it" è possibile apprezzare che nel corso degli ultimi 30 mesi (luglio 2022 – novembre 2024) l'andamento dei prezzi degli immobili residenziali nel Comune di Casale Marittimo, hanno avuto una fase crescente susseguita ad una decrescente, con un saldo positivo di circa il 10%.



In base a quanto sopra, i prezzi di acquisto verranno attualizzati secondo il grafico di cui sopra.

Caratteristica: Stato di Manutenzione

Premesso che lo stato di conservazione dei beni comparabili all'epoca della loro compravendita è stato ipotizzato prendendo atto dei dati di costruzione degli immobili e da quanto desumibile dall'atto notarile, ad esempio la presenza di certificazioni impiantistiche e di riferimenti a pratiche edilizie recenti, il prezzo marginale dello stato di manutenzione è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro, secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) ed eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale).

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione ed eventualmente al costo di adeguamento. Il costo è calcolato con un computo analitico o in subordine stimato a forfait. Per il caso di specie, il prezzo marginale viene determinato nella misura di €/mq. 250,00 di superficie commerciale per passare da un livello all'altro.

Caratteristica: Tipologia Edilizia

Per le differenze riscontrabili nelle tipologie edilizie si stima un apprezzamento del 5% per le unità residenziali di tipologia cd *villette a schiera* rispetto a quelle inserite in condominio plurifamiliare.

Caratteristica: Numero di servizi igienici

Il prezzo marginale di un servizio igienico è stato valutato in base al costo di realizzo di un bagno, deprezzato per il periodo trascorso tra la data della sua realizzazione e quella di stima, nel caso specifico è stato quantificato in €4.000,00.

Caratteristica: Impianto Fotovoltaico

Il prezzo marginale per la dotazione di un impianto fotovoltaico, nello specifico di potenza pari a 2,35 kw, deprezzato per il periodo trascorso tra la data della sua installazione e quella di stima, è stato quantizzato in € 5.000.

COMPARABILE 1						
ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 1	differenza	prezzo marginale (€/mq)	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 270,000.00
DAT	data	29/11/2024	29/06/2023	519	-10.00%	-€ 38,391.78
SP	superficie principale	120.00	66.00	54.00	€ 1,807.62	€ 97,611.48
SA	sup. porticati/loggiati	0.00	26.00	-26.00	€ 506.13	-€ 13,159.38
SA	sup. terrazze/balconi	26.00	8.00	18.00	€ 361.52	€ 6,507.36
SA	sup. rimesse	42.00	0.00	42.00	€ 813.43	€ 34,164.06
SA	sup. posti auto	0.00	20.00	-20.00	€ 542.29	-€ 10,845.80
SA	loc. accessori	18.00	0.00	18.00	€ 632.67	€ 11,388.06
SA	sup. corti esclusive	140.00	60.00	80.00	€ 180.76	€ 14,460.80
TE	tipologia edilizia	2	1	1	5.00%	€ 13,500.00
STM	stato di manutenzione	2.5	3.5	-1	250.00	-€ 18,720.00
DSI	dotazione servizi igienici	2	1	1	€ 4,000.00	€ 4,000.00
PV	impianto fotovoltaico	1	1	0	€ 5,000.00	€ 0.00
prezzo corretto						€ 370,514.80

COMPARABILE 2						
ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 2	differenza	prezzo marginale (€/mq)	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 280,000.00
DAT	data	29/11/2024	07/10/2022	784	6.00%	€ 36,085.48
SP	superficie principale	120.00	143.00	-23.00	€ 1,807.62	-€ 41,575.26
SA	sup. porticati/loggiati	0.00	0.00	0.00	€ 506.13	€ 0.00
SA	sup. terrazze/balconi	26.00	27.00	-1.00	€ 361.52	-€ 361.52
SA	sup. rimesse	42.00	0.00	42.00	€ 813.43	€ 34,164.06
SA	sup. posti auto	0.00	0.00	0.00	€ 542.29	€ 0.00
SA	loc. accessori	18.00	0.00	18.00	€ 632.67	€ 11,388.06
SA	sup. corti esclusive	140.00	65.00	75.00	€ 180.76	€ 13,557.00
TE	tipologia edilizia	2	2	0	5.00%	€ 0.00
STM	stato di manutenzione	2.5	3	-1	250.00	€ 18,550.00
DIS	dotazione servizi igienici	2	2	0	€ 4,000.00	€ 0.00
PV	impianto fotovoltaico	1	1	0	€ 5,000.00	€ 0.00
prezzo corretto						€ 351,807.82

COMPARABILE 3						
ID	prezzo e caratteristica	subject	comparabile 3	differenza	prezzo marginale (€/mq)	Valorizzazione
PRZ	prezzo totale					€ 310,000.00
DAT	data	29/11/2024	26/07/2022	857	10.00%	€ 72,786.30
SP	superficie principale	120.00	120.00	0.00	€ 1,807.62	€ 0.00
SA	sup. porticati/loggiati	0.00	13.00	-13.00	€ 506.13	-€ 6,579.69
SA	sup. terrazze/balconi	26.00	16.00	10.00	€ 361.52	€ 3,615.20
SA	sup. rimesse	42.00	20.00	22.00	€ 813.43	€ 17,895.46
SA	sup. posti auto	0.00	0.00	0.00	€ 542.29	€ 0.00
SA	loc. accessori	18.00	54.00	-36.00	€ 632.67	-€ 22,776.12
SA	sup. corti esclusive	140.00	140.00	0.00	€ 180.76	€ 0.00
TE	tipologia edilizia	2	2	0	5.00%	€ 0.00
STM	stato di manutenzione	2.5	3	-1	250.00	-€ 19,467.50
DIS	dotazione servizi igienici	2	2	0	€ 4,000.00	€ 0.00
PV	impianto fotovoltaico	1	2	-1	€ 5,000.00	-€ 5,000.00
prezzo corretto						€ 350,473.65

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. Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = (\text{€} 370.514,80 - 350.473,65) / \text{€} 370.514,80 = 5,41\%$$

C.4) Determinazione del valore di stima

Il valore della stima a Market Comparison Approach del subject è rappresentata dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva. Tale valore è uguale a:

$$(\text{€} 370.514,80 + \text{€} 351.807,82 + \text{€} 350.473,65) / 3 = \text{€} 357.598,75$$

C.5) Determinazione del prezzo a base d'asta al lordo spese

Poiché nelle procedure giudiziarie il trasferimento di proprietà dell'immobile non avviene alle normali condizioni del mercato, al valore di mercato andrà applicata una riduzione che tenga conto delle seguenti limitazioni:

- i) non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di conoscere l'immobile è la consulenza tecnica redatta dal perito per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile;
- ii) è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare poiché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere di accesso;
- iii) le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il tradizionale acquisto degli immobili sul libero mercato;
- iv) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o del suo trasferimento;
- v) esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;
- vi) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili;
- vii) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato.

Pertanto l'adozione di un "coefficiente di abbattimento" sul valore di mercato è da ritenersi una prassi corretta per la determinazione del cd. valore a base d'asta. Nel caso specifico una decurtazione del 10% sul valore di mercato è da ritenersi coerente, da cui:

Più Probabile Valore di Mercato	€.	357.598,75
coefficiente di abbattimento 10%	€.	35.759,87
		<hr/>
<u>Valore a Base d'Asta al lordo spese</u>	€.	<u>321.838,88</u>

C.6) Conclusioni e Valore a Basa d'Asta

Sulla base di quanto sviluppato nella stima di cui sopra, i valori richiesti dal G.d.E. nel suo quesito sono:

Valore di Mercato	€.	357.598,75
abbattimento del 10%	€.	35.759,87
detrazione per regolarizzazione	€.	8.000,00

Valore a Base d'Asta

in cifra tonda pari a

€. 313.838,88

€. 313.500,00

(Trecentotredicimilacinquecento euro/00)

Ritenendo di aver compiutamente e diligentemente risposto ai quesiti postigli e quindi di aver concluso il mandato che con il giuramento si era impegnato ad assolvere, ringraziando per la fiducia accordatagli ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, resta a disposizione per eventuali richieste di ulteriori integrazioni/chiarimenti.

Cecina li, 03 gennaio 2025

il tecnico

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Allegati:

- allegato fotografica;
- estratto della mappa catastale;
- sovrapposizione ortofoto alla mappa catastale;
- planimetrie catastali estratte il 23.10.2024;
- visure catastali storiche al 23.10.2024;
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- concessioni edilizie per l'intero fabbricato;
- concessione per ultimazione lavori;
- dichiarazione di abitabilità;
- dichiarazione di conformità degli impianti;
- certificazione dell'Agenzia delle Entrate in merito ai contratti di locazione;
- elaborato grafici raffiguranti lo stato di diritto, lo stato di fatto e la loro sovrapposizione;
- verbale del sopralluogo;
- ricevute pec trasmissione perizia alle parti.