

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI/DELEGATO DOTT.SSA SIMONA CAPURSO

_____ ◇ _____

esecuzione immobiliare n° 148/2024 R.G.

- Promossa da: FINO 1 SECURITISATION SRL cod. fisc. 09966380967

(Avv.to Luca Patalini)

- Contro: _____

- esperto stimatore: geom. Emilio Frizzi

- Data Decreto di nomina: 30/09/2024

- Data trasmissione giuramento: 30/09/2024. (solo per e.i.)

- Data udienza ex 569 cpc: 20/02/2025 (solo per e.i.)

_____ ◇ _____

LOTTO UNICO

Piena proprietà di immobile ad uso ufficio posto in Comune di Piombino Via Carlo Pisacane, 73 piano T.

_____ ◇ _____

RELAZIONE TECNICA

A seguito dell'incarico conferitomi dall'ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Livorno, il sottoscritto Geom. Frizzi Emilio, effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato, eseguite le verifiche e visure necessarie presso l'A.d.E., Catasto, Conservatoria RR.II, Comune di Piombino, espone quanto segue:

A) ANALISI PRELIMINARE**A.1 Inquadramento immobile oggetto di analisi**

Trattasi di immobile ad uso di ufficio posto in Piombino Via Carlo Pisacane n. 73 piano terreno.

L'immobile risulta essere di proprietà della Soc. eseguita, pervenuto tramite atto notaio ██████████ di Piombino del ██████████, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra il ██████████ al n. ██████████.

L'unità immobiliare è facente parte di un fabbricato condominiale realizzato con struttura portante in muratura, rifinito esternamente ad intonaco pitturato, in mediocre/scadente stato di manutenzione, la copertura del fabbricato è a falde inclinate con struttura in legno.

L'unità immobiliare è composta da un vano di ingresso suddiviso con pareti in metallo e vetro, disimpegno, w.c., sul retro sono ubicati due vani ad uso archivio/ ripostiglio.

Tra le parti a comune è presente un wc, posto al piano terreno nel sottoscala nel quale non è stato possibile entrare in quanto chiuso con lucchetto, e una corte, in scadente stato di manutenzione, con presenza di masserizie varie e due cassette prefabbricate.

La superficie lorda dell'immobile di proprietà esclusiva, oggetto di stima è mq. 69,00.

A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno Ufficio Provinciale – Territorio, comune censuario Piombino, catasto fabbricati la porzione immobiliare oggetto di esproprio, risulta così censita:

-foglio ■■■, particella ■■■, subalterno ■■■, cat. A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq. 77, rendita euro 1.536,46, intestato a ■■■■

diritto di proprietà per 1/1;

La planimetria catastale differisce dallo stato dei luoghi in ordine ad alcune modifiche interne relative alla costruzione di un piccolo ripostiglio, installazione di divisori nel vano di ingresso (*che avendo altezza limitata a mt. 2.20 non costituiscono nuovi vani*), installazione di contropareti in cartongesso lungo il perimetro del fondo. Dette difformità non incidono sulla rendita catastale. L'intestazione catastale dell'unità immobiliare è coerente.

A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

L'unità immobiliare è facente parte di un fabbricato condominiale di antica costruzione.

Successivamente risultano i seguenti titoli edilizi:

-DIA per cambio di destinazione prot. n. 9552 del 04/04/2006, pratica edilizia 304/06; ANNULLATA dal Comune di Piombino e quindi inefficace.

-DIA (*per cambio di destinazione d'uso da magazzino a ufficio*) prot. ■■■■ del ■■■■, pratica edilizia n. ■■■■;

-deposito stato finale dei lavori prot. ■■■■ del ■■■■;

-comunicazione ultimazione dei lavori prot. ■■■■ del ■■■■.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati ai titoli di cui sopra, sono emerse le seguenti difformità:

-costruzione di piccolo ripostiglio/armadio a muro, installazione di pareti con telaio in metallo e vetro, installazione di contropareti in cartongesso. Tali modifiche rientrano nel novero di attività edilizia libera e pertanto, per la loro regolarizzazione, può essere attivata la procedura di CILA "*tardiva*" ai sensi del DPR 380/01 il cui costo complessivo ammonta ad € 2.500,00 (*sanzione € 1.000,00, competenze professionali totali € 1.500,00*).

Dal rilievo eseguito, è emersa inoltre la difformità fra le dimensioni rilevate della finestra del locale uso ufficio posto sul retro e quanto indicato sugli elaborati grafici di cui alle pratiche sopra elencate. Le dimensioni rilevate risultano essere insufficienti a

garantire l'aero-illuminazione del locale uso ufficio. Detto locale può essere utilizzato pertanto solo per usi diversi in cui non è prevista la presenza costante di persone (ripostiglio, archivio...)

Non risultano presenti vincoli urbanistici sugli immobili.

A.4 Gravami sulla proprietà

Sugli immobili oggetto di stima non risultano gravami.

A.5 Stato di possesso

Dall'accertamento presso l'Agenzia delle Entrate (*come da dichiarazione allegata*) è emerso quanto segue:

a nome della [REDACTED] alla data del 25/10/2024, non risultano in corso contratti di locazione o comodato per l'immobile oggetto di stima.

Come da dichiarazione dell'Occupante allegata, il sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante [REDACTED] ha dichiarato di occupare gli immobili in qualità di proprietaria.

A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale

Come dichiarato dal sig. [REDACTED], l'amministrazione del condominio viene gestita autonomamente dai condomini e non sono conosciute le quote ordinarie né straordinarie al momento stabilite.

A.7 Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento dell'immobile di cui alla presente procedura espropriativa essendo di proprietà di una società, è soggetta a IVA.

Trattandosi di un fondo ad uso ufficio, non è possibile richiedere le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica.

A.8 Pendenze giudiziarie

Dalle indagini eseguite presso il servizio di Pubblicità Immobiliare dell'A. d. E., non sono risultate pendenze giudiziarie (*domanda giudiziale e/o sequestro conservativo*).

A.9 Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Dalla consultazione del certificato ipotecario e a seguito della visura di aggiornamento eseguita alla data del 04/10/2024, risulta quanto segue:

gli immobili sono pervenuti alla [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita notaio Morelli David di Piombino del [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data [REDACTED] al n. [REDACTED], a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], contro [REDACTED];
- Scrittura privata per modifica ragione sociale e trasferimento di sede, autenticata dal notaio Abbate Antonio di Grosseto del [REDACTED], rep. [REDACTED] reg. a Grosseto il [REDACTED] al n. [REDACTED], *non trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra*, a favore [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in Follonica (GR);
- Atto di compravendita notaio Lallo Angela di Piombino in data 19 maggio 2006, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data [REDACTED] al n. [REDACTED], a favore della soc [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] il 13/11/1940
- Atto di compravendita Lallo Angela di Piombino in data [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data [REDACTED] al n. [REDACTED], a favore della sig.ra [REDACTED] nata a Maddaloni (CE) il 13/11/1940.

Sull' immobile oggetto di stima, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] a favore Unicredit Banca spa con sede in Bologna, contro [REDACTED] con sede a Follonica (GR);
- Pignoramento immobiliare trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED], a favore FINO 1 SECURITISATION srl con sede in Milano, contro [REDACTED];

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento le suddette formalità pregiudizievoli dovranno essere cancellate.

B)

C) DESCRIZIONE GENERALE

B.1 Descrizione del bene

Trattasi di immobile ad uso ufficio posto in Piombino Via Carlo Pisacane n. 73 piano terra, avente accesso direttamente dalla pubblica via.

L'unità immobiliare è composta da un ampio vano di ingresso ad uso di ufficio su cui insistono dei divisori in metallo e vetro per creare due zone operative, disimpegno, wc, due vani retro uso archivio/ripostiglio.

L'unità immobiliare è facente parte di un fabbricato condominiale. Come rilevato dall'atto di provenienza, fanno parte dell'immobile, la quota di comproprietà condominiale sulle parti, impianti e servizi di uso comune, oltre alla quota di comproprietà pro indiviso pari a 1/2 sul servizio igienico posto al piano terreno ubicato nell'atrio comune di ingresso al condominio. Dalle ricerche catastali eseguite, la comproprietà del wc per la rimanente quota di 1/2 è risultata essere del sig. [REDACTED]

nato a Piombino (LI) il [REDACTED], intestatario dell'unità immobiliare censita al foglio 79 mapp. [REDACTED] subalterno [REDACTED].

La superficie dell'immobile calcolata al lordo delle pareti interne è mq. 69,00.

Internamente risulta essere rifinito con materiali in normali condizioni di conservazione e più precisamente: bagno completo di elementi sanitari, con wc, bidet, e lavabo, pareti con lastre di cartongesso, pitturate con vernice tipo smalto; pavimenti dei vani realizzati con mattonelle di monocottura, porte interne tipo tamburate in legno, finestre in pvc con doppio vetro, infisso di ingresso in alluminio con serranda avvolgibile. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

B.2 Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'unità immobiliare è facente parte di un fabbricato condominiale di antica costruzione realizzato con struttura portante in muratura di pietra, solaio con struttura portante in legno, rifinitura delle facciate ad intonaco e pittura, in scadente stato di manutenzione.

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

Il fabbricato è posto in zona semicentrale, mediamente appetibile da un punto di vista commerciale.

STIMA DEL BENE

C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti

Trattandosi di una unica unità immobiliare, la vendita avverrà come lotto unico.

C.2 Scelta del procedimento di stima

Come previsto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del “*valore di mercato*” e del “*prezzo base d'asta*” del bene in esame, valori tra loro differenti per la materia d'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 lapalissiano che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore (*prezzo*) 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 comprare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Nel caso del prezzo 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 (*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 dell'aggiudicazione (*in genere 30 o 60 giorni*).

Visto quanto sopra pertanto si ritiene opportuno, nella verifica dell'adeguatezza del valore da attribuire, procedere alla formulazione di entrambi i valori suindicati.

Per dovere di esposizione però lo scrivente ritiene doveroso precisare che comunque ambedue i valori possono considerarsi validi, per il concetto di "tolleranza estimale", ben conosciuto da tutti gli esperti del settore e riconosciuto da molti autori di testi di estimo (vedere Roberto M. Brioli – "rivista del Consulente Tecnico" – Maggioli Editore – n° 3/95; G. Ribaudò – "note Introduttive allo studio del campo di variabilità della stima" – Rivista Genio Rurale – n° 10/67; Famularo – "Lezioni di estimo civile e rurale pag. 45 edizioni italiane – Roma- 1945 etc.).

C.3 Determinazione del valore di mercato

Trattandosi di immobili aventi destinazione ordinaria, lo scrivente ritiene che il metodo di stima più appropriato debba essere quello per "*comparazione*" con beni aventi caratteristiche similari posti in zone analoghe, utilizzando, quale unità di misura, l'€/metro quadro.

Con tale metodo infatti si regola attualmente il mercato immobiliare e gli stessi addetti, quali periti, agenti immobiliari, costruttori ed altri.

A titolo indicativo sono stati consultati anche i valori OMI anno 2024 semestre n 1, relativamente alla zona B3 – centrale/Piazza Dante – Stazione FF.SS., avente tipologia prevalente abitazioni civili, in normale stato conservativo, destinazione negozi che riporta l'oscillazione dei seguenti valori €/mq 900,00- €/mq 1.250,00.

E' stata eseguita una indagine di mercato per reperire immobili aventi caratteristiche complessive similari a quelle del bene in stima, ed è stato quindi possibile acquisire dati comparativi, quali stato d'uso, prezzo di vendita, stato manutentivo, ecc. al fine di comparare gli stessi al nostro immobile.

La premessa di cui sopra è necessaria al fine di motivare la scelta del criterio di valutazione e stima tra quelli che l'estimo contempla. Infatti tutte le condizioni dette sono la base primaria per poter utilizzare il metodo di stima denominato per MCA (Market Comparison Approach). Nell'applicazione del predetto metodo si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Questo metodo consente di determinare il più *probabile* valore di mercato di un bene, comparando lo stesso, ad altri similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e che siano già stati oggetto di contrattazione o compravendita, o che siano in offerta di vendita, valutandone quindi la localizzazione, tipologia, epoca di costruzione, oltre allo stato manutentivo (ove possibile), produttività, ecc.

Onde addivenire alle necessarie conclusioni, l'indagine ha tenuto conto dei beni aventi caratteristiche similari e quindi conoscere le loro dimensioni ed il prezzo di vendita o di offerta in modo da ottenere un valore medio ponderato da utilizzarsi nella stima.

Inoltre, nell'assunzione dei dati qui sopra specificati, è stato tenuto conto del mercato immobiliare, anche in termini temporali. Infatti considerate le variazioni di prezzo nel periodo della richiesta e dell'offerta necessita assumere dati il più possibile vicini al momento attuale. Nel nostro caso specifico si è potuti acquisire solo un atto di

compravendita di immobili ad uso di ufficio che per caratteristiche potesse risultare comparabile a quello oggetto di stima, come di seguito riportato:

Ufficio via Gorizia 2 piano primo

Dati atto: compravendita del 13-12-2024 Notaio Farinaro trascritto part. 8208, del 18-12-2024

Prezzo: 16.000 € (quota di 2/10 corrispondenti ad € 80.000 per l'intero);

Descrizione: appartamento ad uso ufficio composto da 4.5 vani

Superficie (comm.le): - appartamento mq 86,

Stato d'uso presunto buono;

Stato manutentivo fabbricato: buono;

Anno di costruzione: 1950 presunto

Classe energetica: G

Distanza da sujet: 500 m.

Ascensore: SI

Prezzo di vendita: € 80 000



Foto facciata comparabile n. 1

A questi sono stati applicati i correttivi d'uso, riguardanti le superfici, gli accessori, lo stato manutentivo ecc.

Al termine delle operazioni di stima sopra specificate è stato determinato il **più probabile valore di mercato in €/mq. 900,00 (al lordo delle spese)**, il valore di mercato del bene viene pertanto determinando come segue:

Valore di stima lotto unico

Probabile valore di mercato:

-Ufficio sup. mq. 69,00 x €/mq. 900,00 = € **62.100,00**

Detrazione per spese di regolarizzazione edilizia = - € 2.500,00

Valore di mercato = € 59.600,00

Valore totale di mercato arrotondato € **60.000,00** (*sessantamila/00*).

C.4 Determinazione del prezzo base d'asta

A seguito delle considerazioni sopra descritte, appare chiaro che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame.

Tale abbattimento percentuale, che a parere dello scrivente può variare a seconda della difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, può essere valutato pari al 10% del valore di mercato, come segue:

valore di mercato (al lordo delle spese) = € **62.100,00-**

detrazione del 10% = € 6.210,00

Prezzo base asta (al lordo delle spese) = € *55.890,00*

Detrazione per spese di regolarizzazione edilizia = - € 2.500,00

Totale = € 53.390,00

Prezzo base d'asta arrotondato = € 53.000,00 (cinquantatremila/00)

Livorno li, 20/01/2025

l'esperto estimatore

geom. Frizzi Emilio

Documentazione allegata:

- 1) Planimetria dell'immobile stato attuale
- 2) Visura catastale
- 3) Comunicazione Agenzia delle Entrate locazione immobili
- 4) Copia autorizzazioni edilizie e abitabilità
- 5) Estratto consultazione OMI
- 6) Fotografie interni ed esterni dell'immobile
- 7) Dichiarazione dell'Occupante