

Esecuzione Immobiliare n° 151/2023

Promossa da:

patrocinio Avv. Raffaele Santerini con Studio in Pisa, Piazza Cairoli 12
raffaelesanterini@pec.studiolegalecariello.it

Atto di Intervento:

(per cessione Credito) patrocinio Avv. Roberto Calabresi e Avv. Elisa Gaboardi
per "OZIM S.r.l. Società tra Avvocati" con sede in Milano - Foro Buonaparte 20
rcalabresi@pec.slcg.it - elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it

Atto di Intervento:

Procuratore pro tempore Sig. Marco Corsi
tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

contro:

nato a Riparbella il 12/01/1934 –

ivi residente in

nato a Riparbella il 20/03/1965 –

ivi residente in

nato a Riparbella il 17/04/1962 –

ivi residente

Custode :

Istituto Vendite Giudiziarie ivglivorno@pec.it

Legale rappresentante Dott.ssa Simona Anna Piraino
con sede in 56123 Pisa – Via del Brennero 81 - Tel 050/554790

- **Tecnico stimatore:** Geom. Dario Cerrai dario.cerrai@geopec.it
con Studio in 57016 Rosignano Solvay (LI), Via Marsala 2/a - Tel 0586/761535

- Data Decreto di nomina 23/10/2023
- Data trasmissione Giuramento 04/11/2023
- Data Udienza ex 569 cpc 30/05/2024 ore 10,50

PERIZIA DI STIMA

RELATIVA AD UN APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO DI UN IMMOBILE ESISTENTE DI PIU' AMPIE DIMENSIONI IN COMUNE DI RIPARBELLA (PI), VIA ROMA N° 14.

LOTTO UNICO

SI SEGNALE CHE RELATIVAMENTE AL BENE PIGNORATO MANCA L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' DI CUI ALLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI [REDACTED] DEL 18/07/2011 trascritta in data 25/08/2011 ai numeri 14125/9133 (vedi punto 4).

A seguito dell'incarico ricevuto in data 23/10/2023 dalla Dott.ssa Emilia Grassi Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, il sottoscritto Geom. Cerrai Dario nato a Rosignano M.mo (LI) il 29/06/1959, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n° 733, associato in Studio Tecnico Geo3 con sede in Rosignano Solvay (LI), via Marsala n° 2/a, ha prestato il giuramento di rito e adempiuto ad altre formalità acquisendo la documentazione disponibile nel Fascicolo.

L'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa, Via del Brennero n° 81, è stato nominato Custode dell'immobile pignorato e il sopralluogo presso il bene pignorato è avvenuto in data 27/11/2023 mentre il Dott. Marco Voglini, incaricato dallo stesso Istituto di cui sopra, aveva già effettuato autonomamente il sopralluogo concordando con l'Esecutato [REDACTED] la data e l'ora per il mio accesso sul posto.

Dopo gli opportuni accertamenti, provvede a rimettere la presente Relazione in risposta al quesito posto dall'III.mo Sig. Giudice riportato nell'allegato generale della presente indicando fin da ora che trattasi di un LOTTO UNICO.

RELAZIONE TECNICA

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di vecchia costruzione sito in Riparbella (PI), Via Roma n° 14, piano primo, al quale si accede dal vano scala interno al fabbricato a comune con altre due unità immobiliari di civile abitazione.

Il bene sopra descritto è pervenuto di proprietà degli Esecutati nel seguente modo:

- Al Sig. [REDACTED] nato a Riparbella il 12/01/1934 proprietario in ragione di 4/6, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con il coniuge [REDACTED] in virtù dell'Atto di Compravendita del 16/11/1963 rogato Notaio Renzo Maticena di Livorno,

trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 30/11/1963 ai numeri 9153/6456 ed in ragione di 1/6 dalla Denuncia di Successione registrata all'Ufficio del Registro di Pontedera in data 18/07/2011 al numero 886/9990/11 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 25/08/2011 ai numeri 14125/9133, in morte della moglie [REDACTED] nata a Riparbella (PI) il 05/03/1938 [REDACTED] deceduta in data 30/12/2010.

- Al Sig. [REDACTED] nato a Riparbella il 17/04/1962 proprietario in ragione di 1/6, in virtù della Denuncia di Successione registrata all'Ufficio del Registro di Pontedera in data 18/07/2011 al numero 886/9990/11 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 25/08/2011 ai numeri 14125/9133, in morte della [REDACTED] nata a Riparbella (PI) il 05/03/1938 [REDACTED] deceduta in data 30/12/2010.
- Al Sig. [REDACTED] nato a Riparbella il 20/03/1965 proprietario in ragione di 1/6, in virtù della Denuncia di Successione registrata all'Ufficio del Registro di Pontedera in data 18/07/2011 al numero 886/9990/11 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 25/08/2011 ai numeri 14125/9133, in morte della madre [REDACTED] nata a Riparbella (PI) il 05/03/1938 [REDACTED] deceduta in data 30/12/2010.

ELEMENTI UTILI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE: Comune di Riparbella (PI), Via Roma n° 14.

DATI CATASTALI APPARTAMENTO:

Foglio 34 Particella 201 sub 2 Cat. A/4, classe 3, vani 4, Sup. catastale mq. 77, Rendita €. 206,58 Via Roma n. 14 Piano 1

INTESTAZIONE CATASTALE:

- [REDACTED] nato a Riparbella il 12/01/1934 proprietà in ragione di 4/6
- [REDACTED] nato a Riparbella il 17/04/1962 proprietà in ragione di 1/6
- [REDACTED] nato a Riparbella il 20/03/1965 proprietà in ragione di 1/6

Il vano scala condominiale a comune con le unità immobiliari distinte ai sub 5 ([REDACTED]) e sub 6 ([REDACTED]), risulta invece distinto al medesimo Foglio 34, Particella 201 sub 4, Bene Comune non Censibile.

CONFORMITA' EDILIZIA : non conforme

CONFORMITA' CATASTALE: non conforme

DISPONIBILITA' DEL BENE: a disposizione degli Esecutari
UTILIZZO DELL'IMMOBILE: civile abitazione
CLASSE ENERGETICA: non conosciuta

Quanto richiesto dal quesito posto dal G.d.E., si può riassumere nei seguenti principali capitoli:

CAPITOLI DELLA PERIZIA

- 1) *Identificazione Catastale e Conformità.*
- 2) *Regolarità Edilizia e conformità progettuale del bene.*
- 3) *Inquadramento urbanistico, Vincoli e Costi sanatoria.*
- 4) *Storico ventennale dei Trasferimenti immobiliari e Trascrizioni.*
- 5) *Iscrizioni gravanti sul bene.*
- 6) *Posizione giuridica del bene.*
- 7) *Corrispondenza con il pignoramento e formazione di lotti.*
- 8) *Disciplina Fiscale del Trasferimento.*
- 9) *Descrizione del bene.*
- 10) *Caratteristiche della zona.*
- 11) *Vincoli condominiali.*
- 12) *Verifica Locazioni Agenzia Entrate.*
- 13) *Prelazione.*
- 14) *Stima del bene. Principi generali.*
- 15-A) *Determinazione del Valore di Mercato.*
- 15-B) *Determinazione del Valore Base d'Asta.*
- 16) *Conclusioni.*

1) Identificazione Catastale e Conformità.

Il bene oggetto della presente, come detto, è così distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riparbella (PI):

Foglio 34 Particella 201 sub 2 Cat. A/4, classe 3, vani 4, Sup. catastale mq. 77, Rendita €. 206,58 Via Roma n. 14 Piano 1 intestato a:

- [REDACTED] nato a Riparbella il 12/01/1934 proprietà in ragione di 4/6
- [REDACTED] nato a Riparbella il 17/04/1962 proprietà in ragione di 1/6
- [REDACTED] nato a Riparbella il 20/03/1965 proprietà in ragione di 1/6

La planimetria catastale dell'appartamento agli atti dell'Agenza del Territorio datata 11/02/2008 Prot. PI0032641, **NON RAPPRESENTA LO STATO DI FATTO** dell'immobile.

Inoltre l'ampliamento sul retro dell'immobile (cucina e bagno) non risulta rappresentato sulla mappa catastale.

Si dovrà quindi provvedere all'aggiornamento della stessa planimetria catastale e della mappa mediante deposito presso l'Agenzia del Territorio di Pisa dei relativi atti per il cui costo si rimanda al successivo punto 3).

2) Regolarità Edilizia e conformità progettuale del bene.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Riparbella e dagli elaborati visionati, è emerso che il fabbricato di cui l'appartamento oggetto fa parte, è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 tanto che la planimetria catastale storica dell'immobile risale al 13/06/1953.

Successivamente è stata reperita presso il Comune una Pratica Edilizia relativa alla richiesta del Sig. [REDACTED] del 24/02/1976 per la realizzazione di un bagno sul retro a corredo della propria abitazione con accesso dal terrazzo esistente per la quale in data 18/06/1976 fu rilasciata la Licenza Edilizia Prot. n° 580.

In data 31/07/1976 con Prot. n° 2149 è stata presentata dai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] ulteriore Pratica Edilizia relativa alla realizzazione di piccole modifiche interne ed esterne all'appartamento assunta al n° 43/1976; detta Pratica non ha mai avuto alcuna istruttoria e nessun esito da parte del Comune.

In effetti oggetto della citata Pratica era ugualmente la costruzione del servizio igienico sul retro, peraltro già autorizzato con la suddetta Licenza Edilizia Prot. n° 580 del 18/06/1976, ma nello stato attuale, così come nel modificato, si indicava come esistente un vano che nella citata Licenza era stato indicato con la destinazione di terrazza. Detto vano è in effetti esistente ma dai riscontri di cui sopra, sembra palesemente non autorizzato.

Dalla planimetria dell'appartamento redatta dal Geom. Bellucci Renzo e allegata alla Pratica n° 43/1976, ma soprattutto dalla planimetria catastale datata 13/06/1953 si riscontra quindi che sono state eseguite le seguenti modifiche all'unità immobiliare e precisamente:

- Realizzazione del vano in ampliamento attualmente adibito a cucina (ex terrazza);
- Difformità dell'altezza interna del nuovo bagno realizzato

- Spostamento della porta della camera 1;
- Demolizione di un piccolo w.c. e trasformazione di un corridoio in tinello.

Per le difformità riscontrate, l'immobile **NON E' CONFORME** dal punto di vista edilizio.

Per la sanatoria delle opere dell'appartamento si stima un costo di €. 6.400,00 fra Onorario, Oneri previdenziali, IVA, Sanzioni, Oneri comunali e Diritti così come da specifica di cui al successivo punto 3).

3) Inquadramento urbanistico, Vincoli, Costi sanatoria.

Il Comune di Riparbella è dotato di Piano Strutturale approvato con Delibera C.C. n° 35 del 30.11.2008 e di Variante approvata con Delibera C.C. n° 21 del 15.07.2015;

il Regolamento Urbanistico è stato approvato con Delibera di C.C. n° 22 del 15.07.2015.

La variante in parola è di carattere normativo e non comporta modifiche alle tavole grafiche.

Il Comune di Riparbella ha dato successivamente avvio del procedimento di Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 65/2014 ma detta Variante è di carattere normativo e non ha comportato modifiche alle tavole grafiche.

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente l'immobile di cui l'unità immobiliare fa parte, ricade in centro abitato negli "Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (ESV)" ed è normato dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

L'art. 17 comma 1 lettera d) delle stesse NTA regolamenta gli interventi ammessi che nel caso in oggetto dal Livello I arrivano fino al Livello VIII ovvero vanno dalla manutenzione ordinaria fino all'ampliamento e ristrutturazione. I vari Livelli di intervento sono normati dall'art. 18.

In particolare, ai fini della regolarizzazione dell'ampliamento si può fare riferimento al suddetto art. 18 Livello VII che prevede *"la riorganizzazione funzionale degli edifici e il loro adeguamento igienico sanitario, con modifiche incidenti anche sugli elementi strutturali verticali per incremento della superficie utile abitabile senza la creazione di nuove unità immobiliari."*

Pertanto, salvo eventuali diritti di terzi, norme di salvaguardia di futuri strumenti urbanistici o previsioni avverse di altri Regolamenti, la sanatoria dell'ampliamento volumetrico potrà essere ammessa fatto salvo il cambio di destinazione del vano, da cucina come attualmente utilizzato a disimpegno per accesso al bagno.

L'immobile è compreso in area soggetta a vincolo sismico ma le opere sono state eseguite in epoca anteriore alla classificazione sismica del Comune di Riparbella.

Di seguito si rimette l'analisi dei Costi della sanatoria per la regolarizzazione delle difformità.

Costi sanatoria comunali

L'ampliamento ha una Superficie lorda di mq. 5,35 e un Volume di circa mc. 13,38.

I costi della sanatoria relativi all'ampliamento volumetrico così come descritto e delle piccole modifiche interne saranno i seguenti:

- Diritti di segreteria presentazione Pratica	€.	500,00
- Sanzione	€.	1.000,00
- Oneri di Urbanizzazione 1° e 2° (€.		
8,17 + €.	24,80) x mc.	13,38 =
	€.	441,14
- Contributo Costo Costruzione (6% su Perizia)		
Costo ipotizzato €.	7.000,00 x 6% =	€.
		420,00

Totale €. 2.361,14

Spese Tecniche

Le spese tecniche si riferiscono alla elaborazione e presentazione della Pratica Edilizia a sanatoria presso il Comune di Riparbella e agli adempimenti catastali presso l'Agenzia del Territorio di Pisa per l'aggiornamento degli atti e precisamente:

- Pratica Edilizia a sanatoria	€.	2.000,00
- Certificato di idoneità statica	€.	1.000,00
- Tipo Mappale per aggiornamento mappa	€.	1.000,00
- Planimetria a variazione con Elab. Planimetrico	€.	600,00

Totale €.

4.600,00 oltre IVA e Oneri Prev.
per un totale di **€.** 5.892,60

Diritti catastali

- Acquisizione estratto e presentazione atti aggior.	€.	160,00
--	----	--------

Dall'analisi di cui sopra si desume che il costo della sanatoria delle difformità edilizie e catastali riscontrate nell'unità immobiliare ammonta a non meno di €.

8.413,74 che si arrotondano a **€.** 8.400,00.

4) Storico ventennale dei Trasferimenti Immobiliari e Trascrizioni.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, sezione Conservatoria RR.II., sul bene oggetto di Stima nel ventennio gravano le seguenti Trascrizioni:

a) Atto di Compravendita rogato Notaio Renzo Matacena di Livorno del 16/11/1963 Rep. 23.917/3745 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/11/1963 ai numeri 9153/6456, a favore di [REDACTED] nato a Riparbella il 12/01/1934 [REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con il [REDACTED] nata a Riparbella (PI) il 05/03/1938 [REDACTED], contro [REDACTED] nato a Sampierdarena (GE) il 24/10/1921.

b) Denuncia di Successione registrata all'Ufficio del Registro di Pontedera in data 18/07/2011 al numero 886/9990/11 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/08/2011 ai numeri 14125/9133, contro [REDACTED] nata a Riparbella (PI) il 05/03/1938 [REDACTED] deceduta in data 30/12/2010 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno.

c) Atto Giudiziario di pignoramento immobiliare del Tribunale di Livorno in data 07/08/2023 Rep. n° 3152, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/09/2023 al n. 15256/10799, a favore di [REDACTED] per la quota di proprietà di 4/6 contro [REDACTED], per la quota di 1/6 contro [REDACTED] e per la quota di 1/6 contro [REDACTED]

L'Atto di Accettazione tacita di eredità rogato Notaio Anna Alterio di Cecina del 04/08/2011 Rep. 80.839/16.717 trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/08/2011 ai numeri 13591/8757 **non riguarda l'immobile pignorato** ma altri beni pervenuti in successione agli Esecutati, pertanto **MANCA L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA'**.

5) Iscrizioni gravanti sul bene.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio sul bene gravano le seguenti Iscrizioni:

a) Iscrizione del 16/10/2008 n° 18370 del Registro generale e n° 4596 del Registro

particolare, Atto Pubblico Notaio Anna Alterio di Cecina del 10/10/2008 Rep. n° 78226/14992 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a. C.F. 00884060526 per la quota di 1/1 contro:

- [REDACTED] nata a Riparbella (PI) il 05/03/1938 [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED].
- [REDACTED] nato a Riparbella il 12/01/1934 [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED]

6) Posizione giuridica del bene.

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere in piena proprietà degli Esecutati in ragione delle quote già precedentemente indicate.

Alla data del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto unitamente ad un mio collaboratore il giorno 27/11/2023, l'appartamento risultava ammobiliato e occupato dai [REDACTED] in qualità di comproprietari.

Il bene per sua natura e consistenza non risulta divisibile e quindi si dovrà procedere alla vendita dell'intera quota.

7) Corrispondenza con il pignoramento e formazione di lotti.

Verificati i dati del pignoramento, non si rilevano discordanze.

Lo scrivente, vista la natura e la consistenza del bene, procede con la formazione di un Lotto Unico.

8) Disciplina Fiscale del Trasferimento.

Trattandosi di bene in proprietà a persone fisiche, il trasferimento è soggetto al regime di imposta di registro.

Il bene ricade nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Il Valore Fiscale di trasferimento è quello di seguito indicato.

L'acquisto di un immobile all'asta non preclude la possibilità di fruire dei benefici "prima casa" con diritto all'abbattimento dell'imposta di registro dal 9% al 2%.

Il Valore fiscale del fabbricato per il calcolo della base imponibile sarà pari alla Rendita catastale x 126 (oppure per 155,50 se acquirente "prima casa").

$206,58 \times 126 = 26.029,08 \approx 26.100,00 \times 9\% = \text{€} 2.349,00$ oppure
 $206,58 \times 115,50 = 23.859,99 \approx 23.900,00 \times 2\% = \text{€} 478,00$ se "prima casa"

9) Descrizione del bene.

APPARTAMENTO

L'appartamento è ubicato al piano primo di un fabbricato residenziale composto da piano terreno e primo, a cui si accede con unica rampa dal vano scala condominiale interno con accesso dal civico n° 14 di Via Roma.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, due camere, tinello, cucina e bagno ed è compresa la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato per la quota che spetta per Legge a detta porzione.

Confina con vano scala condominiale, prop. [REDACTED], prop. [REDACTED], prop. [REDACTED] salvo se altri.

La superficie utile interna dell'unità immobiliare è di mq. 64,47 circa mentre la superficie lorda è di mq. 77,80 circa, entrambe le superfici comprendenti quella del vano cucina da regolarizzare.

L'appartamento si affaccia in parte su Via Roma ed in parte sulla corte di altra proprietà posta sul retro che è situata a livello del piano primo.

Al suo interno l'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti dell'appartamento sono in graniglia mentre quelli di tinello e cucina sono in cotto; i battiscopa sono in legno. Le pareti del wc e quella attrezzata della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica. Le apparecchiature igienico-sanitarie e le rubinetterie sono di tipo ordinario.

L'ingresso, il tinello e la cucina sono dotati di controsoffitto in legno mentre nelle altre stanze è visibile il tetto inclinato con travi e travicelli.

La porta di ingresso è in legno molto danneggiata, quelle dei vani in legno tamburato.

Le finestre sono in legno con vetro semplice dotate di persiane; lo sporto della cucina, dal quale si accede ad altra proprietà, è di alluminio e vetro.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia risalente ad epoche non recenti; è dotato di salvavita e citofono con apriporta.

Anche se in alcuni vani sono presenti radiatori in ghisa o alluminio, il riscaldamento dell'appartamento avviene con una stufa a pellet posta nell'ingresso ed un caminetto a

legna nel tinello.

L'appartamento è allacciato all'acquedotto comunale, la produzione di acqua calda avviene con un boiler elettrico posto nel bagno.

Complessivamente si tratta di un immobile che avrebbe bisogno di alcuni lavori di manutenzione, sostituzione, isolamento ed efficientamento energetico.

EDIFICIO E PARTI COMUNI

Il fabbricato è di vecchia costruzione ed ha una struttura portante in muratura di pietrame e mattoni. Esso è composto da due piani, terreno e primo e due appartamenti per piano con accesso dal vano scala a comune. La facciata lato strada è intonacata e tinteggiata in buono stato di manutenzione ad esclusione della parte bassa da ripristinare a causa di alcune tracce per il passaggio di tubazioni e umidità di risalita. La copertura dell'edificio è a capanna con manto di tegole in laterizio, canale di gronda e discendenti in PVC. Complessivamente sembra che l'immobile non necessiti di urgenti lavori di manutenzione alle facciate mentre la copertura deve essere revisionata in quanto nel soffitto dell'appartamento sono evidenti alcune tracce di infiltrazioni.

L'accesso al piano primo dell'immobile avviene dal portone di ingresso del vano scala condominiale posto al civico 14 della citata Via Roma: il portone condominiale è di alluminio e vetro.

Il vano scala condominiale si presenta in condizioni mediocri, la scala è a rampa unica molto pendente e poco ampia con pedate e pianerottoli rivestiti in graniglia, alzate verniciate, corrimano solo su un lato, intonaco danneggiato in vari punti.

10) Caratteristiche della zona.

Il paese di Riparbella si trova in Val di Cecina. Qui, in passato, sorgeva un castello medievale, voluto dai conti Della Gherardesca.

Ciò che la distingue dagli altri borghi è il suo sviluppo urbanistico, non circolare attorno alla fortificazione, ma lineare lungo la via principale detta Via Roma.

L'origine medievale è testimoniata dalla chiesa di San Giovanni Evangelista. Riparbella vanta un bel presepe meccanico che si trova nei locali dell'ex cinema in Piazza della Madonna, vicino all'Oratorio della Madonna delle Grazie, costruito nella prima metà del Cinquecento.

Il presepe animato è un autentico capolavoro di abilità artigianale popolato da figure

mosse da ingegnosi meccanismi; è aperto alle visite dal periodo di Natale fino alla fine di febbraio.

Per famiglie con bambini è godibile il parco avventura del “Giardino Sospeso” con percorsi acrobatici sugli alberi in condizioni di sicurezza.

Pur essendo in collina, questo borgo è caratterizzato dai profumi della macchia mediterranea; da Riparbella si gode infatti di una splendida vista sulla “Costa degli Etruschi” fino alle isole dell’Arcipelago Toscano.

I numerosi boschi nei dintorni consentono passeggiate o pedalate, anche escursioni a cavallo, lungo i percorsi naturalistici come quello del “Giardino degli Scornabecchi” dove vivono numerosi cinghiali, particolarmente apprezzati nei piatti della cucina locale, soprattutto in occasione della tradizionale sagra di novembre.

La zona è particolarmente adatta alla produzione di vino, grazie alla brezza del mare, ad un’esposizione favorevole e a un “terroir” costituito prevalentemente da sabbie ricche di fossili di conchiglie, con minerali ricchi di ferro che consente di ottenere vini strutturati e di notevole persistenza.

Lungo la Strada del Vino delle Colline Pisane si trovano cantine di eccellenza, di livello internazionale con architettura di design come, ad esempio, quelle di Caiarossa, della Regola, della Pakravan-Papi o altre ancora.

11) Vincoli Condominiali.

Non vi sono Vincoli di natura condominiale.

12) Verifica Locazioni Agenzia Entrate.

E’ stata effettuata un’indagine presso l’Agenzia delle Entrate di Livorno al fine di verificare l’esistenza o meno di eventuali Contratti di locazione del bene pignorato alla quale non è stata ancora data risposta, ma visto il Certificato contestuale e quanto dichiarato dall’Esecutato, l’immobile non è interessato da alcun rapporto di locazione.

13) Prelazione.

Il bene oggetto della procedura non rientra nella casistica richiamata all’ex art. 9 del D.lgs 122/2005.

14) Stima del bene – Principi generali.

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che *"il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"* che in questo caso è duplice.

Ed infatti *"...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' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, perché sono diversi i rapporti intercorrenti tra i fatti, le cose e le persone implicate nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare 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 comparare con le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta giudiziaria invece, è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo e devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione.

Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende *".... l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse, anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella circolare n. 263/2006

della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"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"*.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la *vendita forzata* che non viene definito espressamente ma indicato come *"... termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato."*

Aggiunge inoltre che *"... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ... e presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato ..."*

In pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma *"... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento."*

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata quale *"...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato."*

15-A) Determinazione del Valore di Mercato.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole.

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima sono tre: il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi. Essi sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati

raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il **metodo del confronto di mercato** riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il **metodo finanziario** è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi. Questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) e quando questi non sono falsati ed effettivamente corrispondenti alla realtà.

Il **metodo dei costi** infine determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

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

Al solo scopo di informativo e di indagine statistica, priva dell'attendibilità garantita dal confronto dei dati di mercato rilevati dagli Atti Pubblici utilizzati per la stima, è stata indagata la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativa al Comune di Riparbella (PI), zona B1, Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO - 2° semestre 2023 che riporta un Valore di mercato riferito alla superficie di abitazioni civili in stato conservativo normale, compreso fra €. 1.100,00/mq. e €. 1.600,00/mq. riferito alla superficie lorda dell'immobile.

Sempre ai fini informativi e statistici per il Borsino Immobiliare la quotazione degli appartamenti del Capoluogo di qualità nella media di zona variano da €. 1.013,00/mq. a €.

1.362,00/mq. mentre per quelli di qualità inferiore alla media da €. 848,00/mq. a 1.099,00/mq. sempre riferiti alla superficie lorda dell'immobile.

Riparbella ha una popolazione di circa 1.600 abitanti, attualmente sono presenti diversi annunci immobiliari in vendita ma il prezzo degli appartamenti è relativamente disomogeneo in tutto il paese e il numero di annunci totali sui quali si basa la stima del prezzo è sostanzialmente piccolo, limitando l'affidabilità delle quotazioni.

A causa dell'aumento dei tassi di interessi, dai primi mesi del 2023 la richiesta di acquisto della prima casa ha avuto un calo del 7% ed oggi è in leggera ripresa in quanto i tassi stanno piano piano abbassando.

L'aumento dei tassi si è quindi tradotto in un calo del potere di acquisto dei mutuatari perché se a febbraio 2022 con una rata mensile di circa 482,00 Euro si poteva ottenere un mutuo fisso da 126.000,00 Euro, nel 2023 con la stessa rata si poteva puntare ad avere un mutuo di appena 98.695,00 Euro, vale a dire il 22% in meno.

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

Market Comparison Approach (MCA)

In questa ottica di mercato, lo scrivente ritiene di procedere ad una stima per confronto basata sul procedimento del M.C.A.

Il concetto di "justum pretium" dovrà senza dubbio tenere di conto che per gli immobili più grandi il prezzo medio risulta minore rispetto a quello di immobili più piccoli anche se l'eventuale acquisto dovesse avvenire a corpo; in generale ciò significa che il prezzo medio di mercato, a parità di caratteristiche dell'immobile, diminuisce al crescere della superficie.

Sulla base dei criteri sopra esposti, vista la zona dove è ubicato il bene oggetto di valutazione nonché la sua tipologia e destinazione, sono stato indotto ad effettuare una ricerca sull'esistenza di Contratti di Compravendita stipulati a partire da gennaio 2023 ed aventi come oggetto immobili posti nel medesimo Foglio Catastale n° 34 del Comune di Riparbella dove l'unità immobiliare oggetto di stima si trova.

Tale ricerca ha avuto esito favorevole.

A tale scopo, sono stati individuati alcuni Atti aventi per oggetto beni simili e due atti in particolare che, si ritiene, possano garantire una buona affidabilità, entrambi con l'indicazione del prezzo di acquisto e del valore ai fini fiscali.

Le caratteristiche individuate che differenziano i beni di confronto (convenzionalmente chiamati *comparabili*) con l'unità immobiliare oggetto di valutazione (convenzionalmente chiamata *subject*), sono la data di recente compravendita, la superficie, il numero dei servizi igienici, il livello di piano non troppo differenziato, unitamente ad altre caratteristiche da confrontare come lo stato di manutenzione ed altro.

COMPARABILE "A"

Atto di Compravendita rogato Notaio Marco Cavallini di Rosignano Solvay del 26/09/2023, Rep. n° 146.584, Racc. n° 18.584, trascritto a Livorno il 13/10/2023 al n° 17381/12297, avente per oggetto un appartamento in Riparbella (PI), Via XX Settembre n° 44, piano T-1, superficie utile mq. 67,00 circa – Cat. A/4 classe 2, Vani 4, Rendita €. 177,66.

Prezzo di vendita convenuto €. 95.000,00.

Detto bene è posto nelle vicinanze a quella del subject a circa 450 mt. di distanza in fabbricato di simili caratteristiche.

COMPARABILE "B"

Atto di Compravendita rogato Notaio Paola Poggiolini di Cecina del 09/03/2023 Rep. n° 8687 Racc. n° 6203, trascritto a Livorno il 10/03/2023 al n° 4379/3045, avente per oggetto un appartamento in Riparbella (PI), Piazza Matteotti n° 10, piano 2, superficie utile mq. 96,00 circa Cat. A/4, classe 3, Vani 6, Rendita €. 309,87.

Prezzo di vendita convenuto €. 58.000,00.

Detto bene è posto nelle vicinanze a quella del subject a circa 220 mt. di distanza in fabbricato di simili caratteristiche.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (vedi tabelle 1 – 2 e 3)

- **DATA** Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si ritiene che il mercato immobiliare per la tipologia di bene in oggetto e per localizzazione abbia subito un deprezzamento contenuto rispetto agli altri, quantificato nel 3,50 %.
- **SUPERFICI** Il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile individuabile nella tabella allegata con SIL (acronimo di Superficie Interna Lorda ovvero la Superficie Utile). Le SIL dei beni comparabili sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali riportando in scala le planimetrie allegate agli Atti di Compravendita.

- 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 dell'esecuzione e quella di stima (20% circa), il risultato è stato quindi pari a €. 2.000,00.
- IMPIANTO RISCALDAMENTO Il prezzo marginale di un impianto di riscaldamento è stato valutato in base al costo di realizzo di un impianto tradizionale, deprezzato per il periodo trascorso tra la data dell'esecuzione e quella di stima (20% circa), il risultato è stato quindi pari a €. 3.000,00.
- STATO DI MANUTENZIONE è stato attribuito un prezzo marginale ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per le opere di ristrutturazione, per portare le condizioni del bene da uno stato normale alla perfezione. Per questo è stato assunto un costo di 200,00 €/mq.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il *subject* è riportato nella Tabella 4 - Valutazione, dove per ciascun immobile preso a confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, nel caso questo fosse oggi venduto ed avesse avuto le caratteristiche del bene in oggetto.

L'attendibilità della stima si evince dalla divergenza percentuale assoluta (d%) pari a 4,84% che è inferiore al 5%.

Il valore della piena ed intera proprietà del bene oggetto di stima è quindi uguale alla media ponderata dei prezzi corretti dei beni presi a confronto ovvero pari ad €. 73.128,54 e in cifra tonda a **€. 73.100,00 (Euro Settantatremilacento/00)**.

Tale importo dovrà essere decurtato dei costi stimati per la sanatoria, le pratiche edilizie e catastali, diritti, etc. come calcolato al punto 3).

Tenuto di conto di quanto sopra abbiamo pertanto il seguente Valore di Mercato:

Valore di mercato stimato	€. 73.100,00 –
Costi sanatoria	€. 8.400,00 =

Valore effettivo di mercato	€. 64.700,00

15-B) Determinazione del Valore Base d'Asta.

Per le valutazioni già espresse:

- in riferimento al quesito formulato dal G.d.E., nel quale si ricorda di tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti la vendita forzata sia per la brevità dei tempi di pagamento che per l'assenza di una mancata promozione commerciale;

- tenuto conto delle difficoltà del reperimento delle certificazioni di conformità degli impianti e dell'Attestato di Prestazione Energetica sicuramente mancante;

si ritiene che un abbattimento percentuale possa essere complessivamente valutato in ragione di circa il 12% del Valore effettivo di Mercato.

16) Conclusioni.

Sulla base di quanto sopra, riportando i valori ottenuti avremo:

- Valore di Mercato **€. 73.100,00**
- Valore di Mercato **€. 64.700,00** (decurtato dei costi della sanatoria)
- Abbattimento $\approx 12\%$ **€. 7.800,00** (causa vendita forzata e caratteristiche immobile)
- Valore Base d'Asta **€. 56.900,00**

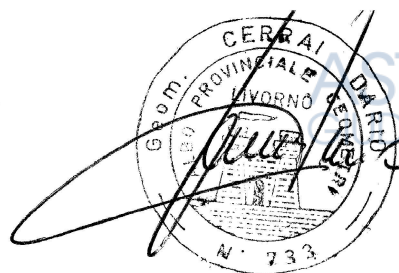
Per le considerazioni esposte lo scrivente ritiene che il valore complessivo del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a Base d'Asta come sopra quantificato in **€. 56.900,00** (Euro Cinquantaseimilanovecento/00).

Il sottoscritto specifica infine che per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, **non sussistono circostanze ostative all'emissione dell'ordinanza di vendita, salvo la necessità di Accettazione tacita dell'eredità** come già anticipato.

Il sottoscritto con la presente ritiene assolto l'incarico conferito ma rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Rosignano Solvay (LI), aprile 2024

Il Tecnico
Geom. Cerrai Dario



Allegati :

1. Prospetto riassuntivo
2. Prospetto abusi edilizi
3. Indice generale
4. Quesito del GdE
5. Giuramento e accettazione dell'esperto
6. Verbale di sopralluogo
7. Certificati contestuali di residenza e stato di famiglia eseguiti
8. Visura storica catastale appartamento
9. Planimetria catastale appartamento anno 1953
10. Planimetria catastale appartamento anno 2008
11. Mappa catastale
12. Elenco subalterni
13. Elaborato planimetrico
14. Mappa catastale sovrapposta a fotosatellitare
15. Trascrizioni e Atto di Compravendita del 16/11/1963
16. Iscrizioni
17. Licenza Edilizia del 18/06/1976
18. Pratica Edilizia 43/1976
19. Elaborato grafico stato di rilievo, stato di diritto, stato sovrapposto (catastale/edilizio)
20. Estratto cartografia dal Regolamento Urbanistico Comunale
21. Estratto N.T.A. dal Regolamento Urbanistico Comunale
22. Tabelle di determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione
23. Tabella diritti di segreteria
24. Fotografie
25. Estratto fotosatellitare
26. Tabelle MCA