

esecuzione immobiliare n° 152/2024 R.G.

– Promossa da: ALTEA SRL cod. fisc. 12398590963
(Avv.to Gian Michele Ugge)

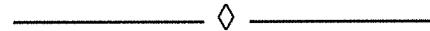
– Contro: [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

– esperto stimatore: geom. Emilio Frizzi

– Data Decreto di nomina: 22/10/2024

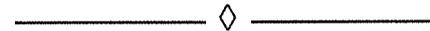
– Data trasmissione giuramento: 28/10/2024. (solo per e.i.)

– Data udienza ex 569 cpc: 13/03/2025 (solo per e.i.)



LOTTO UNICO

*Piena proprietà di appartamento ad uso residenziale posto in Livorno Via Garibaldi,
104 piano 4°.*



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 Livorno, espone quanto segue:

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1 Inquadramento immobile oggetto di analisi

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto in Livorno Via Garibaldi n. 104 piano quarto.

L'immobile risulta essere di proprietà del sig. ██████████, al quale è pervenuto tramite atto notaio Miccoli Mario di Livorno del ██████████, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno il 22/06/2006 ai nn. ██████████.

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 soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera. La camera è ubicata direttamente sotto la copertura condominiale.

La superficie lorda dell'immobile è mq. 39,00.

A.2 Identificazione catastale e verifica coerenza

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

-foglio 17, particella 520, subalterno 606, cat. A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 42, rendita euro 161,39, intestata a ██████████ (c.

f.: ██████████) nato a ██████████) il ██████████.

Diritto di proprietà per 1/1;

La planimetria catastale differisce dallo stato dei luoghi relativamente alla demolizione di un divisorio nel disimpegno e alla costruzione di un gradino in corrispondenza della porta di accesso alla camera. La planimetria catastale sarà pertanto conforme una volta

che saranno adeguate le opere interne secondo quanto descritto nel successivo capitolo A.3.

A.3 Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

L'unità immobiliare è facente parte di un fabbricato condominiale di antica costruzione realizzato pertanto in un'epoca dove non era necessario ottenere un titolo edilizio per la costruzione dell'immobile.

Successivamente risultano agli atti i seguenti titoli edilizi:

-Relazione asseverata ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 per modifiche interne protocollo gen. n. 374 del 08/01/1999;

-DIA (per ristrutturazione con frazionamento in tre unità immobiliari) prot. gen. 64969 del 07/08/2003;

Comunicazione di fine lavori con elaborato dello stato finale dei lavori prot. gen. 74260 del 06/10/2005.

Attestazione di abitabilità prot. gen. 91524 del 01/12/2005.

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

-costruzione di un gradino in corrispondenza della porta di accesso alla camera, demolizione del divisorio posto nel disimpegno.

La modifica relativa alla demolizione del divisorio tra il vano soggiorno/cucina/ingresso e il disimpegno camere/bagno non può essere oggetto di sanatoria in quanto il locale soggiorno/cucina/ingresso viene messo in comunicazione diretta con il servizio igienico. Tale fattispecie è vietata dalle norme regolamentari in materia igienico sanitaria, per cui di seguito si stimeranno i costi per la ricostruzione della parete con infisso per ripristinare il disimpegno in oggetto oltre ai costi per l'attività istruttoria e sanatoria del pavimento rialzato nella zona bagno - porzione del soggiorno/cucina.

Costo stimato per ricostruzione parete divisoria in cartongesso e porta € 1.000,00

Sanatoria per modifiche interne (*CILA tardiva*) il cui costo complessivo ammonta ad € 3.000,00 (*sanzione € 1.000,00, competenze professionali totali € 1.800,00*).

Costo totale per la remissione in pristino e regolarizzazione amministrativa € 3.800,00

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 del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], (c.f.: [REDACTED]) alla data del 13/11/2024, non risultano in corso contratti di locazione o comodato per l'immobile posto in Livorno via G. Garibaldi n. 104 identificato al catasto con il foglio 17, particella 520, subalterno 606.

Come da dichiarazione dell'Occupante allegata, il sig. [REDACTED]

dichiara di occupare gli immobili in qualità di proprietario e di essere l'unico residente nell'unità immobiliare.

A.6 Vincoli ed oneri di natura condominiale

Come da dichiarazione allegata dell'amministrazione condominiale, [REDACTED], con studio in Piazza Attias n. 13 Livorno, l'Esecutato non risulta essere in regola con le quote condominiali a far data dal 17/04/2023 per un importo complessivo di € 850,00.

Risulta inoltre:

- La quota ordinaria condominiale bimestrale di spettanza è pari a € 61,00;
- Il fabbricato è dotato di regolamento condominiale;
- La quota millesimale è 22,22/1000.
- Sono state deliberate spese condominiali straordinarie **non ancora scadute** per un importo pari a € 190,00.

A.7 Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento dell'immobile di cui alla presente procedura espropriativa essendo di proprietà di una persona fisica, è soggetta a imposta di registro.

Per detto immobile 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 21/11/2024, risulta quanto segue:

gli immobili sono pervenuti al sig. [REDACTED] tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita notaio [REDACTED] di Livorno del [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere di ALFA sas di Guido, Vincenzo e Marco Fanfani con sede a Livorno, codice fiscale 00889550497;
- A ALFA sas di Guido, Vincenzo e Marco Fanfani (c. f.: 00889550497) l'immobile è pervenuto tramite atto di compravendita del 17/11/2003, notaio Corrias Bianca di Livorno, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 13/12/2003 nn. 21915/12628, da potere di Fiorentini Cinzia nata il 03/06/1966 a Pontedera (PI) codice fiscale FRNCNZ66H43G843A, Giannicchi Alessandro nato il 01/03/1966 a Livorno, codice fiscale GNNLSN66C01E625O.

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

- Ipoteca volontaria iscritta in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore Unicredit Banca spa con sede in Bologna;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a favore ALTEA SPV srl con sede in Milano, codice fiscale 05045600268;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a favore ALTEA SPV srl con sede in Milano, codice fiscale 05045600268; (*rettifica della formalità [REDACTED] del [REDACTED]*)

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

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1 Descrizione del bene

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale posto in Livorno Via Garibaldi n. 104 piano 4°, privo di ascensore, avente accesso dall'androne e scala condominiale.

L'unità immobiliare è composta da un vano soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, wc, camera (quest'ultima ubicata al disotto della copertura condominiale).

La superficie lorda dell'immobile è mq. 39,00.

Internamente risulta essere rifinito con materiali commerciali in normali/mediocri condizioni di conservazione e più precisamente: bagno con doccia ed elementi sanitari con aerazione meccanica, in mediocre stato di manutenzione, rivestimento delle pareti e pavimento in mattonelle di monocottura;

porte interne tipo tamburate in legno, laccate, infissi esterni in alluminio con persiane e finestre con doppio vetro, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano ed elementi radianti in alluminio, pavimenti in monocottura.

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 mediocre stato di manutenzione.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada pubblica, il vano scala è rifinito ad intonaco, i gradini della scala sono rifiniti in marmo, i pianerottoli sono rifiniti con mattonelle in monocottura.

B.3 Caratteristiche della zona di ubicazione

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

C) STIMA DEL BENE

C.1 Scelta della modalità di vendita in lotti

Trattandosi di una unica unità immobiliare ad uso residenziale, 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. Ribaud – “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 simili 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 C2 – semicentrale/rione Garibaldi – barriera Garibaldi – Via delle Cateratte - Torretta, con tipologia prevalente abitazioni tipo economico, in normale stato conservativo, destinazione residenziale che riporta l'oscillazione dei seguenti valori €/mq 1.100,00- €/mq 1.450,00.

E' stata eseguita una indagine di mercato per reperire immobili aventi caratteristiche complessive simili 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 simili 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 simili 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.

La ricerca ha individuato tre possibili comparabili, ovvero:

1. appartamento via Garibaldi 146 piano 4° compravendita del 01-07-2024
2. appartamento via Garibaldi 160 piano 4 atto di compravendita del 22/07/2024
3. appartamento via Terrazzini 79 piano terzo – decreto di trasferimento del 14/11/2024

L'analisi dei beni reperiti, mediante la lettura dei relativi atti di compravendita, come possibili comparabili, ha determinato la conclusione che ha portato ad escludere i beni di cui ai nn 2 e 3. Pertanto, nel caso specifico, è stato ritenuto, da un punto di vista estimativo idoneo solo il seguente bene:

Appartamento via Garibaldi 146 piano 4°

Dati atto: compravendita del 01-07-2024 Notaio Todaro trascritto part. 8714, del 10-07-2024

Prezzo: € 44.000,00;

Descrizione: appartamento ad uso residenziale composto da 2,5 vani

Superficie (comm.le): - appartamento mq 38,

Stato d'uso presunto normale;

Stato manutentivo fabbricato: buono;

Anno di costruzione: 1900 presunto

Classe energetica: F

Distanza da sujet: 100 m.

Ascensore: NO



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. 1.164,54,00, come da scheda di valutazione allegata (al lordo delle spese), il valore di mercato del bene viene pertanto determinando come segue:

Valore di stima lotto unico

Probabile valore di mercato come da scheda estimativa allegata

-appartamento mq. 39,00 = € 45.417,00

Detrazione per spese di regolarizzazione edilizia = - € 3.800,00

Detrazione per quote condominiali = - € 850,00

Detrazione per spese condominiali straordinarie di prossima scadenza = -€ 190,00

Valore di mercato = € 40.577,00

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) = € 45.417,00-

detrazione del 10% = € 4.542,00

Prezzo base asta (al lordo delle spese) = € 40.875,00

Detrazione per spese di regolarizzazione edilizia	= - € 3.800,00
Detrazione per quote condominiali	= - € 850,00
Detrazione per spese condominiali straordinarie di prossima scadenza	= - € 190,00
Totale	= € 36.035,00

Prezzo base d'asta arrotondato = € 36.000,00 (trentaseimila/00)

Livorno li, 31/01/2025

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
- 8) Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio.
- 9) Scheda di valutazione dell'immobile