

STUDIO TECNICO
Geom. Andrea LEMMI
Via Ricasoli n° 108 – 57126 Livorno
Tel e Fax 0586/28.11.33
e-mail 75a.lemmi@gmail.com
PEC: andrea.lemmi@geopec.it
C.F. LMMNDR75C24E625N
P.IVA 01277260491

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI LIVORNO
GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Simona CAPURSO

----- Φ -----
Esecuzione Immobiliare n° 154/2024

Promossa da:

- XXXXXXXX

- XXXXXXXX;

Contro:

- XXXXXXXX;

- Esperto Stimatore: **Geom. Andrea LEMMI**

- Custode: **Istituto Vendite Giudiziarie Livorno**

- Data Decreto di nomina: 22/10/2024

- Data trasmissione giuramento: 04/11/2024

- Data udienza ex 569 cpc: 29/05/2025

----- Φ -----

- LOTTO UNICO -

Appartamento per civile abitazione sito in Comune di Montescudaio (PI), Via Provinciale dei tre comuni n° 52C, Fabbricato B, piano interrato e terreno.

----- Φ -----
R.G.E. Procedura n.154/2024

LOTTO UNICO

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	XXXX
sede	XXX
codice fiscale	XXXX
Avvocato che lo rappresenta	XXXX
Denominazione creditore 2	XXXX
sede	XXXX
codice fiscale	XXXX
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 6	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 7	
sede	

codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	XXXX				
codice fiscale	XXXX				
Tipo diritto	XXX	Quota	xx	Debitore	xx

Cognome e nome					
codice fiscale					
Tipo diritto		Quota		Debitore	Scegliere

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di	XXXX				
	notaio	Anna ALTERIO	data	15/03/2011	repertorio	80.531
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Volterra	data	29/03/2011	n. particolare	1.412

Periodo dal	ATTO FUSIONE DI SOCIETA'					
	A favore di	XXXX				
	notaio	Giampiero PIVA	data	30/06/2010	repertorio	59.762
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Volterra	data	12/07/2010	n. particolare	3.752

Periodo dal	ATTO COMPRAVENDITA					
	A favore di	XXXX				
	notaio	Mauro CRISTIANI	data	19/05/2000	repertorio	90.500
al	TRASCRIZIONE					
	Ufficio	Volterra	data	26/05/2000	n. particolare	2.451

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

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

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

Confrontando gli elaborati grafici allegati alla Dichiarazione di ultimazione lavori del 11/10/2010 e lo stato dei luoghi sono state rilevate delle differenze come di seguito indicato.

- Sopra la scala di accesso al piano interrato è stata rilevata una tettoia in legno;
- Sulla corte sono presenti un pergolato in legno con copertura rigida, un barbecue, un pozzo finto, un piccolo basamento e dei camminamenti in pietra tipo tufo;
- Sulla corte, appoggiato a terra, è presente un piccolo box in legno della superficie di circa mq. 2,04, avente un'altezza massima interna di circa 2,00 mt, all'interno dell'appartamento è presente un camino nel soggiorno, nel progetto è indicata solamente la posizione della canna fumaria;
- Sono state rilevate delle differenze di pochi centimetri sulle dimensioni interne e sull'altezze interne sia dell'appartamento che del locale cantina, i due portici e la pergola sono stati realizzati con una superficie inferiore rispetto a quanto progettato.

La tettoia sopra la scala di accesso al piano interrato e la copertura del pergolato non possono essere regolarizzate in quanto in contrasto con la normativa urbanistica e pertanto dovranno essere rimosse.

Il pergolato dopo la rimozione della copertura può essere considerato legittimo in quanto rientrante nell'art. 77 del R.E. del Comune di appartenenza, gli altri manufatti rilevati sulla corte (barbecue, pozzo finto, piccolo basamento e camminamenti in pietra tipo tufo), rientrano nell'Art. 137 della L.R. 65/2014 "Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia", pertanto possono essere considerati legittimi.

Il box in legno, così come indicato al comma 7 del l'Art 137 della L.R. 65/14 può essere considerato come "un piccolo manufatto con funzioni accessorie, non destinato alla permanenza di persone, collocato nell'area di pertinenza dell'edificio, quale ripostiglio per attrezzi, realizzato in materiale leggero, senza parti in muratura e, semplicemente appoggiato al suolo", pertanto manufatto privo di rilevanza edilizia e perciò può essere considerato legittimo, tuttavia la posizione vicina al confine, ad una distanza minore da quella minima di legge, ne determina un possibile spostamento in caso di richiesta da parte del confinante di riposizionamento a distanza legittima, pertanto in via cautelativa, nel caso il confinante richiedesse il riposizionamento a distanza, si ipotizza una spesa per lo spostamento, come di seguito indicato.

Le piccole differenze di pochi centimetri rilevate sulle dimensioni interne e sull'altezze interne sia dell'appartamento che del locale cantina rientrano nella tolleranza del 5%, così come indicato nell'Art. 34Bis, Comma 1-bis, punto d) del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001, modificato dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (salva casa) e pertanto non sono da considerarsi come difformità ma tolleranze costruttive.

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	Contratto di locazione	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

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

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Il bene oggetto di perizia risulta essere un appartamento per civile abitazione composto da soggiorno con camino, ripostiglio sottoscala, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, due portici ed una pergola, sul giardino insistono l'area adibita a posto auto, un finto pozzo, un'area barbecue, un pergolato, un box in legno ed un basamento per deposito legna, oltre al piano interrato con accesso

da scala esterna laterale al fabbricato posta sul marciapiede perimetrale, composto da due vani uso ripostiglio/cantina ed un locale wc/lavanderia, il tutto ubicato nel Comune di Livorno, Comune di Montescudaio. Località Casagiustri, Via Provinciale tre comuni n° 52C, piano terreno e piano interrato.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune Montescudaio al Foglio 5, Particella n° 261, Sub. 7, Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 6,5 vani, R.C. € 755,32 (appartamento ed accessori); Foglio 5, Particella 261, Sub. 5, Cat. C/6, Cl. U, Consistenza 16 mq., R.C. € 72,72 (posto auto).

L'immobile confina con la corte condominiale, proprietà Luca BRUSCHI e Angela STEFANINI, proprietà Denise LICHELLO e Mara VANNUCCI, parte condominiale, salvo se altri e più precisi confini.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 268.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 10.500,00
Debiti condominiali	€ 275,01
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Valore di mercato	€ 257.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 233.595,49
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 10.500,00
Debiti condominiali	€ 275,01
Altri costi (affrancazione, ecc.)	-
Prezzo base d'asta	€ 222.500,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	Scegliere un
---	--------------

----- φ -----

PREMESSA

A) ANALISI PRELIMINARE PAG. 9

- A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi pag. 11.
- A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza pag. 12.
- A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia pag. 15.
- A.4. Gravami sulla proprietà pag. 22.
- A.5. Stato di possesso pag. 24.
- A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale pag. 25.

- A.7. Disciplina fiscale del trasferimento pag. 26.
- A.8. Pendenze giudiziarie pag. 26.
- A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni pag. 27.

B) DESCRIZIONE GENERALE PAG. 36

- B.1. Descrizione del bene pag. 36.
- B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte pag. 41.
- B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione pag. 41.

C) STIMA DEL BENE PAG. 42

- C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti pag. 42.
- C.2. Scelta del procedimento di stima pag. 42.
- C.3. Determinazione del valore di mercato pag. 47.
- C.4. Determinazione del prezzo base d'asta pag. 59.

D) CONCLUSIONI PAG. 67

E) ELENCO ALLEGATI PAG. 68

----- ☉ -----

PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Andrea LEMMI**, nato a Livorno ed ivi praticante la libera professione in Via Ricasoli n° 108, iscritto al n° **1.140** dell'Albo Prov.le dei Geometri di Livorno ed al n° **212** dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Livorno, nominato dalla S.V. III.ma quale esperto stimatore per il bene immobile interessato dall'Esecuzione in oggetto, come da decreto di nomina (all. n° **01**), avendo espletato tutti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza ed il Comune in cui sono posti gli immobili, stante il quesito posto espone quanto segue.

- che in data 04/11/2024, il sottoscritto prestava il giuramento di rito accettando l'incarico;

- che in data 11/11/2024 lo scrivente reperiva dall'Ufficio Provinciale di Livorno Agenzia del Territorio la documentazione catastale;

- che in data 12/11/2024 lo scrivente eseguiva una ricerca presso l'Ufficio Provinciale di Pisa Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, al fine di verificare per l'immobile oggetto di perizia se vi erano altre trascrizioni, note o iscrizioni a nome dell'esecutato oltre a quelle già individuate nella Certificazione notarile redatta dal Notaio XXXX

datata 04/10/2024, ottenendo le copie delle ispezioni ipotecarie eseguite;

- che in data 12/11/2024 lo scrivente richiedeva all'Ufficio Territoriale di Livorno Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti di affitto e/o comodato interessanti l'immobile ed i soggetti di cui alla presente;

- che in data 02/12/2024 lo scrivente depositava istanza accesso atti a documenti amministrativi presso il Settore Edilizia del Comune di Montescudaio al fine di visionare e richiede copia delle partiche edilizie che hanno interessato l'immobile;

- che in data 02/12/2024 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente;

Si precisano i limiti dell'incarico: le informazioni e considerazioni riportate nella presente perizia immobiliare si basano sulle evidenze delle verifiche documentali di quanto fornito dai PP.UU., informazioni che si assumono complete, e di quanto visibilmente accertabile durante l'ispezione fisica avvenuta in data 02/12/2024, nonché sulle nozioni disponibili al momento della redazione della stessa.

Ne consegue che non è stato oggetto di analisi tutto ciò che risultava non individuabile durante il sopralluogo se non attraverso ispezioni invasive o specifici rilievi come, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali servitù di tubazioni ed impianti confinate nelle

murature o occultate nel sottosuolo così come la presenza di sostanze o materiali interrati, la conformità dei materiali utilizzati in costruzione e/o delle componenti impiantistiche e/o dei "pacchetti murari" alle norme dell'epoca della loro realizzazione o installazione, alla correttezza dei confini come materializzati in loco, la presenza di interventi edilizi non denunciati e occultati alla normale vista (per esempio da arredi); la determinazione del prezzo base d'asta che andremo successivamente ad eseguire contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi dovuti qualora si manifestassero queste eventuali criticità.

Per quanto sopra premesso, visto e considerato lo scrivente espone alla S.V. Ill.ma le seguenti considerazioni secondo lo schema indicato dal tribunale di Livorno.

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Il bene oggetto di perizia risulta essere un appartamento per civile abitazione, compreso in un fabbricato di quattro unità immobiliari, ubicato nel Comune di Montescudaio, Via Provinciale dei tre comuni n° 52C, fabbricato B, piano interrato e terreno.

Il compendio immobiliare è costituito da appartamento al piano terreno, composto da sala pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, due portici, una pergola, giardino esclusivo con posto auto ed al piano interrato due locali ad uso ripostiglio/cantina e locale wc/lavanderia.

Il bene in esame risulta essere di proprietà del Sig. **XXXX**, nato ad **XXXX** il **XXXX**, C.F. **XXXX**, proprietario del 100% in regime di separazione dei beni, il tutto a seguito di atto di vendita del Dott. Anna ALTERIO di Cecina del 15/03/2011, Rep. 80.531, Racc. 16.482, trascritto a Volterra il 29/03/2011 al Registro Particolare n° 1.412 (all. n° **02**).

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Il bene oggetto di perizia è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montescudaio al Foglio 5, Particella n° 261, Sub. 7, Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 6,5 vani, R.C. € 755,32, per quanto riguarda l'appartamento al piano terreno, la corte esclusiva e la cantina al piano interrato, come da visura catastale storica allegata (all. n° **03**), Foglio 5, Particella 261, Sub. 5, Cat. C/6, Cl. U, Consistenza 16 mq., R.C. € 72,72, per quanto riguarda il posto auto, come da visura catastale storica allegata (all. n° **04**).

L'intestazione dell'appartamento e del posto auto sono corrette.

Si allega inoltre l'estratto di mappa (all. n° **05**), l'elaborato planimetrico (all. n° **06**), la planimetria catastale dell'appartamento (all. n° **07**) e del posto auto (all. n° **08**).

Confrontando la planimetria catastale dell'appartamento con lo stato dei luoghi sono rilevabili delle difformità, come da tavola allegata (all. n° **09**) e come di seguito indicato:

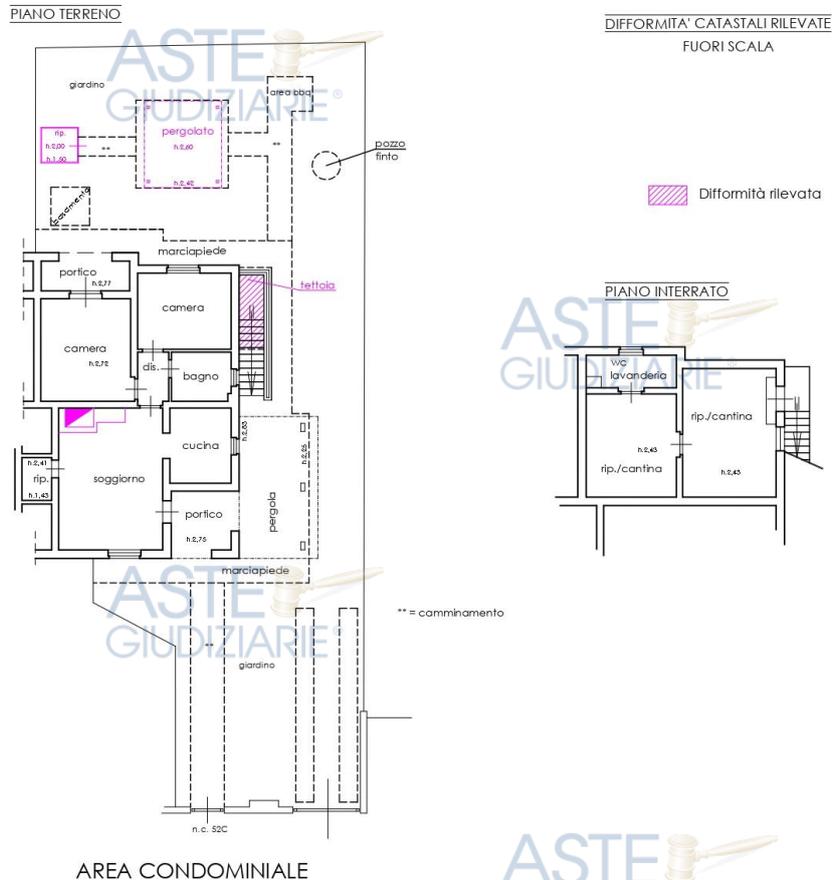
- 1) Sopra la scala di accesso al piano interrato è stata rilevata una tettoia in legno;
- 2) Sulla corte sono presenti un pergolato in legno con copertura rigida, un barbecue, un pozzo finto, un piccolo basamento e dei camminamenti in pietra tipo tufo;
- 3) Sulla corte, appoggiato a terra è presente un piccolo box in legno della superficie di circa mq. 2,04, avente un'altezza massima interna di circa 2,00 mt, all'interno dell'appartamento è presente un camino nel soggiorno;
- 4) sono state rilevate delle differenze di pochi centimetri sull'altezza interna dell'appartamento e del piano interrato.

La tettoia sopra alla scala di accesso al piano interrato e la copertura del pergolato non possono essere regolarizzate in quanto in contrasto con la normativa urbanistica e pertanto dovranno essere rimosse (tali costi verranno indicati nel paragrafo della verifica edilizia), mentre le

altre pertinenze indicate al punto 2 e le differenti altezze non comportano l'obbligo della presentazione della nuova planimetria catastale, in quanto le difformità al punto 2 rientrano nell'Art. 3 del D.M. 2/98 e le differenti altezze non incidono sulla variazione della consistenza o classe dell'immobile come indicato nella Circolare n° 2 del 09/07/10 dell'Agenzia delle Entrate.

La difformità indicata al punto 3 comporta l'adeguamento catastale con redazione di Tipo Mappale per l'aggiornamento della mappa catastale successivamente si dovrà redigere la nuova planimetria catastale mediante il programma ministeriale DO.C.FA., il tutto ad un costo stimato per le prestazioni professionali è di **€. 2.000,00.**

Si precisa che non sono stati verificati il perimetro della particella e dei relativi confini, inoltre non è stata verificata la posizione dei manufatti e fabbricato, puramente indicativo e non si è provveduto a verificare il loro posizionamento, in quanto attività che non rientra tra i quesiti posti al CTU.



L'immobile confina con la corte condominiale, proprietà Luca BRUSCHI e Angela STEFANINI, proprietà Denise LICCHELLO e Mara VANNUCCI, parte condominiale, salvo se altri e più precisi confini.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Al fine di verificare la situazione urbanistica del bene in oggetto e reperire i necessari documenti, il sottoscritto ha effettuato presso i competenti uffici comunali le necessarie visure.

Dalle verifiche effettuate è scaturito che l'intera area è stata oggetto

di un progetto di riqualificazione generale mediante un Piano Attuativo con il seguente iter amministrativo:

- 1) Adozione con Delibera di G.C. n° 36 del 27/08/2005;
- 2) Riadozione con Delibera di G.C. n° 69 del 26/11/2005;
- 3) Parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale n° 01 del 04/05/2006;
- 4) Autorizzazione Paesaggistica n° 01 del 16/05/2006;
- 5) Approvazione con Delibera del C.C. n° 43 del 28/11/2006;
- 6) Convenzione Urbanistica Rep. 76861 del 20/04/2007, per richiesta e rilascio degli atti concessori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e per la costruzione dei nuovi fabbricati compreso il B;
- 7) P.d.C. n° 9 del 12/10/2007, Prot. n° 7252, P.E. n° 88/07, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di tutto il comparto, con inizio lavori distinta al Prot. 7351 del 15/10/2007;
- 8) P.d.C. n° 10 del 12/10/2007, Prot. n° 7269, P.E. n° 89/07, per la costruzione dei nuovi fabbricati compreso il B (all. n° 10), con inizio lavori distinta al Prot. 7352 del 15/10/2007;
- 9) Dichiarazione di ultimazione lavori del 08/10/2010, Prot. n° 8090 del 09/12/2010, delle opere di urbanizzazione primaria di tutto il comparto;
- 10) Attestazione di regolare esecuzione del 09/12/2010, Prot. n° 8091,

delle opere di urbanizzazione primaria del piano attuativo al P.d.C. n° 09/07;

11) Dichiarazione di ultimazione lavori del 11/10/2010, Prot. n° 7724 del 23/11/2010, dei lavori dei nuovi fabbricati, compreso il B, con relativa variante finale (all. n° **11**);

12) Attestazione di Abitabilità dei nuovi fabbricati, compreso il B, Prot. n° 7726, del 23/11/2010 (all. n° **12**);

Confrontando gli elaborati grafici allegati alla Dichiarazione di ultimazione lavori del 11/10/2010 e lo stato dei luoghi sono state rilevate delle differenze come da tavola allegata (all. n° **13**) e come di seguito indicato.

- Sopra la scala di accesso al piano interrato è stata rilevata una tettoia in legno;

- Sulla corte sono presenti un pergolato in legno con copertura rigida, un barbecue, un pozzo finto, un piccolo basamento e dei camminamenti in pietra tipo tufo;

- Sulla corte, appoggiato a terra, è presente un piccolo box in legno della superficie di circa mq. 2,04, avente un'altezza massima interna di circa 2,00 mt, all'interno dell'appartamento è presente un camino nel soggiorno, nel progetto è indicata solamente la posizione della canna fumaria;

- Sono state rilevate delle differenze di pochi centimetri sulle dimensioni interne e sull'altezze interne sia dell'appartamento che del locale cantina, i due portici e la pergola sono stati realizzati con una superficie inferiore rispetto a quanto progettato.

La tettoia sopra la scala di accesso al piano interrato e la copertura del pergolato non possono essere regolarizzate in quanto in contrasto con la normativa urbanistica e pertanto dovranno essere rimosse.

Il pergolato dopo la rimozione della copertura può essere considerato legittimo in quanto rientrante nell'art. 77 del R.E. del Comune di appartenenza, gli altri manufatti rilevati sulla corte (barbecue, pozzo finto, piccolo basamento e camminamenti in pietra tipo tufo), rientrano nell'Art. 137 della L.R. 65/2014 "*Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia*", pertanto possono essere considerati legittimi.

Il box in legno, così come indicato al comma 7 del l'Art 137 della L.R. 65/14 può essere considerato come "un piccolo manufatto con funzioni accessorie, non destinato alla permanenza di persone, collocato nell'area di pertinenza dell'edificio, quale ripostiglio per attrezzi, realizzato in materiale leggero, senza parti in muratura e, semplicemente appoggiato al suolo", pertanto manufatto privo di rilevanza edilizia e perciò può essere considerato legittimo, tuttavia la

posizione vicina al confine, ad una distanza minore da quella minima di legge, ne determina un possibile spostamento in caso di richiesta da parte del confinante di riposizionamento a distanza legittima, pertanto in via cautelativa, nel caso il confinante richiedesse il riposizionamento a distanza, si ipotizza una spesa per lo spostamento, come di seguito indicato.

Le piccole differenze di pochi centimetri rilevate sulle dimensioni interne e sull'altezze interne sia dell'appartamento che del locale cantina rientrano nella tolleranza del 5%, così come indicato nell'Art. 34Bis, Comma 1-bis, punto d) del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001, modificato dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (salva casa) e pertanto non sono da considerarsi come difformità ma tolleranze costruttive.

Quanto sopra comporterà una spesa presunta di circa **€. 2.500,00** per la rimozione e lo smaltimento della tettoia sopra le scale e la copertura rigida del pergolato, in via cautelativa inoltre, si ipotizza una spesa di **€. 1.000,00** per lo spostamento del box in legno.

Per la regolarizzazione del camino trattandosi di impianto a combustibile solido si dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistica con preventiva verifica integrità e conformità della canna fumaria, con eventuali interventi di messa a norma, per tali lavorazioni

si stima una spesa di **€. 5.000,00**.

La superficie minore dei due portici e della pergola eccedono la percentuale di tolleranza prevista, pertanto tale regolarizzazione potrà essere compresa nella pratica di regolarizzazione del camino con l'esborso economico compreso nel costo sopra indicato.



Tali esborsi economico sono da ritenersi puramente indicativi frutto di una stima sommaria e non vincolante per il futuro aggiudicatario.

Lo scrivente tiene a precisare che quanto sopra esposto va inteso come contributo indicativo della situazione edilizio - urbanistica del bene senza avallo alcuno di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né

dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso, che andrà approfondito con necessarie verifiche, incontri specifici con tecnici comunali e tecnici del genio civile e quant'altro necessario a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'aggiudicazione del bene.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dagli Uffici Tecnici Comunali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Dalle visure effettuate è scaturito che il bene in esame nel vigente Piano Regolatore Generale è compreso in ex A2 del vecchio piano di

fabbricazione, sito di interesse archeologico, soggetto a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04, art. 142, comma 1 lettera C, aree di rispetto pozzi e sorgenti ad uso idropotabile, rientrante nell'UTOE M7.

Il Comune di Montescudaio dalla data del 01/01/2024 risulta in salvaguardia in attesa dell'adozione del nuovo POC.

A.4. Gravami sulla proprietà

Lo scrivente durante lo svolgimento delle opportune operazioni di *due diligence*, preliminari alla redazione della presente, non ha rilevato eventuali circostanze ostative alla vendita degli immobili.

Non risultano elementi che possano configurare l'esistenza di censi o livelli gravanti sull'immobile, l'area ricade, come già indicato nel capitolo precedente, all'interno del sito di interesse archeologico, soggetto a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04, art. 142, comma 1 lettera C ed in area di rispetto pozzi e sorgenti ad uso idropotabile.

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno è scaturito che sull'immobile sono presenti dei gravami e servitù, come di seguito indicato.

- Nell'atto di compravendita del Notaio Anna Alterio del 15/03/2011, Rep. 80.531, viene indicata una convenzione urbanistica trascritta presso la Conservatoria di Volterra al Part. 2613 del 05/05/2007, a favore del Comune di Montescudaio e contro la **XXXX** in relazione

alla richiesta e rilascio degli atti concessori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e per la costruzione dei nuovi fabbricati.

- Nell'atto di compravendita del notaio Anna ALTERIO del 15/03/2011, Rep. 80531/16482, viene indicata la seguente servitù:

“La società **XXXX** si è riservata per sé e suoi aventi causa, la servitù di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo idoneo sulle strade identificate dalle particelle 257 e 267 del Foglio 5 per consentire l'accesso alle aree urbane attualmente di sua proprietà identificate al foglio 5 particelle 265 di mq. 275 e 268 di mq. 1026 e la servitù di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo idoneo su di una striscia della particella 268 del medesimo foglio, larga circa dei metri e posta lungo il confine nord – ovest tra le particelle 268 e 266 per consentire l'accesso all'area tecnologica condominiale identificata dalla particella 266.

Essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future

manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

A.5. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'esecutato ha dichiarato di occupare l'immobile con il proprio nucleo familiare.

Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montescudaio, la residenza del **XXXX** è presso l'immobile in oggetto dal 21/03/2016, inoltre in data 05/01/2021 con provvedimento del Tribunale di Livorno n° 213/2021 del 05/01/2021 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi, come riportato nel registro degli atti di matrimonio del Comune di Cecina.

Lo scrivente in data 12/11/2024 ha inviato richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica di contratti di locazione e/o simili per l'immobile in oggetto, il competente Ufficio di Livorno ha risposto che:

“ Con riferimento alla nota pervenuta in data 13 Novembre 2024 comunico che, da interrogazioni effettuate all'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome del sig. **XXXX** (cf **XXXX**) in qualità di dante causa, ad oggi, non risultano in corso contratti di locazione o comodato per l'immobile situato a Montescudaio Loc. Casa giusti Strada Prov.le dei Tre Comuni 52/C iscritto al foglio 5 particella 261 sub 5 e 7.

Si fa presente che l'individuazione di eventuali contratti di locazione e

comodato, sulla base dei soli estremi catastali, non è al momento possibile, in quanto la ricerca viene effettuata esclusivamente sulla base dei codici fiscali delle parti e degli estremi di registrazione. In ogni caso l'indicazione degli estremi catastali nelle richieste di registrazione dei contratti di locazione, è divenuta obbligatoria a far data dall'anno 2010" (all. n° 13).

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'immobile è compreso in un fabbricato dove è presente l'amministratore del Condominio, pertanto lo scrivente esperto ha provveduto ad inviare la debita richiesta all'amministratore, il quale ha dichiarato che alla data del 04/12/2024, le quote condominiali scadute ammontano ad €. 275,01 e non sono state deliberate spese condominiali straordinarie (all. n° 14).

Gli importi potranno modificarsi al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, tenendo sempre conto della limitazione della disposizione normativa (ex art. 63 disp. att. c.c., comma IV) e qualora siano nel frattempo deliberate delle spese per lavori straordinari oggi non prevedibili.

Il **XXXX** durante il sopralluogo ha dichiarato in merito agli impianti quanto segue:

“l'immobile è allacciato alla rete idrica comunale, l'impianto gas è funzionante mediante bombolone gpl condominiale con contratto fornitore esterno, per l'impianto fognario è presente una fossa Imhoff posta nella corte esclusiva (a servizio dell'immobile in oggetto e dell'appartamento soprastante) con impianto degrassatore e l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia nella corte”.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento di detto immobile, che non ha caratteristiche di abitazione di lusso, non è soggetto ad I.V.A. ma ad imposta di registro.

Si precisa inoltre che la difformità catastale comporta la mancata applicazione della richiesta di tassazione sul valore catastale, in quanto questo potrebbe variare al momento del deposito della nuova planimetria catastale.

Dall'analisi documentale effettuata e dalle verifiche condotte si può sostenere che per l'immobile in oggetto non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 del D.Lgs 122/2005 e che non sussistono i presupposti per una comoda divisibilità del bene in quanto il pignoramento colpisce l'intera proprietà.

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle indagini condotte presso il servizio di Pubblicità Immobiliare dell'A.d.E., non risultano essere presenti pendenze giudiziarie in capo all'immobile.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

A seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza in data 12/11/2024, che vengono riportate solamente per opportuna nozione in quanto in atti è presente relazione notarile ventennale, è scaturito quanto segue:

TRASCRIZIONI RELATIVE ALLA PROPRIETA'

- **TRASCRIZIONE** Part. 2451 del 26/05/2000: Atto del notaio Mauro CRISTIANI di Campiglia Marittima del 19/05/2000, Rep. 90500, con il quale la **XXXX** di Lucca, C.F. **XXXX** acquista dal Sig. **XXXX** la piena proprietà degli immobili riportati al Catasto Fabbricati al Fg. 5, Part. 72; Fg. 5, Part. 73, Sub. 2 ed immobili al Catasto Terreni al Fg. 5, Part. 73, Sub. 1; Part. 62; Part. 176; Part. 177; Part. 178 e Part. 183 (ndr. immobili soppressi che hanno generato gli immobili di cui alla procedura).
- **TRASCRIZIONE** Part. 2613 del 05/05/2007: Atto notarile pubblico del notaio Anna ALTERIO di Cecina del 20/04/2007, Rep. 76861/14205 a favore del Comune di Montescudaio e contro la **XXXX** per redazione di convenzione edilizia sugli immobili riportati al Catasto Fabbricati al

Fg. 5, Part. 72; Fg. 5, Part. 73, Sub. 2 ed immobili al Catasto Terreni al Fg. 5, Part. 73, Sub. 1; Part. 176; Part. 177; Part. 178 e Part. 183.

- **TRASCRIZIONE** Part. 3725 del 12/07/2010: Atto di fusione di società per incorporazione del notaio Giampiero PIVA del 30/06/2010, Rep. 59762/12987, contro la **XXXX** per l'intera quota di proprietà ed a favore della **XXXX**, con sede **XXXX**, Codice fiscale **XXXX**, per gli immobili riportati al Catasto Terreni al Fg. 5, Part. 73, Sub. 1; Part. 62; Part. 176; Part. 177; Part. 178; Part. 183 e riportati al Catasto Fabbricati al Fg. 5, Part. 72, Sub. 1 e Sub. 2; Fg. 5, Part. 73, Sub. 2.

- **TRASCRIZIONE** Part 1412 del 29/03/2011: Atto di compravendita del notaio Anna ALTERIO del 15/03/2011, Rep. 80531/16482, per atto di compravendita, contro la **XXXX** per la quota dell'intera proprietà ed a favore del **XXXX** per la quota dell'intero in regime di separazione dei beni, sugli immobili posti in Via Provinciale dei tre comuni n° 52 e 52C, censiti al Foglio 5, Part. 261, Sub. 5 e Sub. 7, oltre ad altri immobili non oggetti della presente.

N.B.: La società "**XXXX**" si è riservata per sé e suoi aventi causa, la servitù di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo idoneo sulle strade identificate dalle particelle 257 e 267 del Foglio 5 per consentire l'accesso alle aree urbane attualmente di sua proprietà identificate al foglio 5 particelle 265 di mq. 275 e 268 di mq. 1026 e la servitù di

passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo idoneo su di una striscia della particella 268 del medesimo foglio, larga circa dei metri e posta lungo il confine nord – ovest tra le particelle 268 e 266 per consentire l'accesso all'area tecnologica condominiale identificata dalla particella 266.

ISCRIZIONI

- **ISCRIZIONE** Part. 2957 del 22/12/2005 per ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo per una somma complessiva di €. 4.400.000,00, a favore della **XXXX** e contro **XXXX**, Sede in **XXXX**, C.F. **XXXX**, per l'intera quota di proprietà, per gli immobili siti in Montescudaio, censiti

al Catasto Fabbricati al Fg. 5, Part. 72; Fg. 5, Part. 73, Sub. 2 ed immobili al Catasto Terreni al Fg. 5, Part. 73, Sub. 1; Part. 62; \Part. 176; Part. 177; Part. 178 e Part. 183.

A margine di tale iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- ANNOTAZIONE Particolare n. 296 del 27/02/2009, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 502 del 10/06/2013, modifica patti di concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito in conto corrente
- ANNOTAZIONE Particolare n. 475 del 02/07/2020, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 1115 del 30/12/2020, restrizione di beni;

- ANNOTAZIONE Particolare n. 49 del 21/01/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 282 del 10/03/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 290 del 10/03/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 297 del 10/03/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 306 del 10/03/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 381 del 07/04/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 389 del 07/04/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 548 del 24/05/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 556 del 24/05/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 564 del 24/05/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 572 del 24/05/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 799 del 12/07/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 808 del 12/07/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 816 del 12/07/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 977 del 07/09/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 1293 del 10/12/2021, restrizione di beni;
- **ISCRIZIONE** Part. 798 del 02/05/2008 per ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo per una somma complessiva di €. 7.000.000,00, a favore della **XXXX** e contro **XXXX**, Sede in **XXXX** C.F. **XXXX**, per l'intera quota di proprietà, per gli immobili siti in Montescudaio, censiti

al Catasto Fabbricati al Fg. 5, Part. 72 ed immobili al Catasto Terreni al Fg. 5, Part. 62; Part. 176; Part. 177; Part. 178 e Part. 183.

A margine di tale iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- ANNOTAZIONE Particolare n. 709 del 16/05/2008, erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 887 del 27/06/2008, erogazione a saldo;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 1499 del 14/11/2008, erogazione a saldo;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 201 del 10/02/2009 erogazione parziale;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 802 del 16/06/2009, erogazione a saldo;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 6 del 04/01/2011, erogazione a saldo;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 278 del 16/03/2011, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 279 del 16/03/2011, frazionamento in quota del notaio Anna ALTERIO del 18/02/2011, per un importo totale di €. 400.000,00 sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 5 Particella 261 Subalterno 7, e Foglio 5 Particella 261 Subalterno 5;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 345 del 25/03/2016, surrogazione in quota di mutuo frazionato art.120 quater del d.lgs.385/1993;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 434 del 29/06/2020, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 50 del 21/01/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 291 del 10/03/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 298 del 10/03/2021, restrizione di beni;

- ANNOTAZIONE Particolare n. 307 del 10/03/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 382 del 07/04/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 390 del 07/04/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 549 del 24/05/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 557 del 24/05/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 565 del 24/05/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 573 del 24/05/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 800 del 12/07/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 809 del 12/07/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 817 del 12/07/2021, restrizione di beni;
- ANNOTAZIONE Particolare n. 910 del 16/10/2024, restrizione di beni;
- Comunicazione n. 858 del 01/09/2017, estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/02/2017.

Cancellazione parziale eseguita in data 04/09/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

- Comunicazione n. 2 del 04/01/2021, estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/12/2020.

Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

- Comunicazione n. 61 del 15/01/2021, estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2020.

Cancellazione parziale eseguita in data 01/02/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

- Comunicazione n. 611 del 09/06/2023, estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/08/2014.

Cancellazione parziale eseguita in data 09/06/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

- **ISCRIZIONE** Part. 1466 del 18/09/2009 per ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo per una somma complessiva di €. 4.000.000,00, a favore della **XXXX** e contro **XXXX**, Sede in **XXXX**, C.F. **XXXX**, per l'intera quota di proprietà, per gli immobili siti in Montescudaio, censiti

al Catasto Fabbricati al Fg. 5, Part. 72 ed immobili al Catasto Terreni al Fg. 5, Part. 62; Part. 176; Part. 177; Part. 178 e Part. 183.

A margine di tale iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- ANNOTAZIONE Particolare n. 1297 del 01/10/2009, erogazione a saldo;

- ANNOTAZIONE Particolare n. 1695 del 23/12/2009, erogazione parziale;

- ANNOTAZIONE Particolare n. 460 del 07/04/2010, erogazione parziale;

- ANNOTAZIONE Particolare n. 1551 del 16/12/2010 erogazione a saldo;

- ANNOTAZIONE Particolare n. 276 del 16/03/2011, restrizione di beni;

- ANNOTAZIONE Particolare n. 277 del 16/03/2011, frazionamento in quota;

- ANNOTAZIONE Particolare n. 1012 del 11/10/2011, restrizione di beni;

- ANNOTAZIONE Particolare n. 719 del 30/09/2015, surroga in quota di frazionamento ai sensi dell'art. 8 del D.L. 31/01/2007 n° 7;

- ANNOTAZIONE Particolare n. 51 del 21/01/2021, restrizione di beni;

- ANNOTAZIONE Particolare n. 283 del 10/03/2021, restrizione di beni;

- ANNOTAZIONE Particolare n. 299 del 10/03/2021, restrizione di beni;

- ANNOTAZIONE Particolare n. 308 del 10/03/2021, restrizione di beni;

- ANNOTAZIONE Particolare n. 383 del 07/04/2021, restrizione di beni;

- ANNOTAZIONE Particolare n. 391 del 07/04/2021, restrizione di beni;

- ANNOTAZIONE Particolare n. 550 del 24/05/2021, restrizione di beni;

- ANNOTAZIONE Particolare n. 558 del 24/05/2021, restrizione di beni;

- ANNOTAZIONE Particolare n. 566 del 24/05/2021, restrizione di beni;

- ANNOTAZIONE Particolare n. 574 del 24/05/2021, restrizione di beni;

- ANNOTAZIONE Particolare n. 801 del 12/07/2021, restrizione di beni;

- ANNOTAZIONE Particolare n. 810 del 12/07/2021, restrizione di beni;

- ANNOTAZIONE Particolare n. 818 del 12/07/2021, restrizione di beni;

- Comunicazione n. 102 del 28/01/2022, estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 23/12/2021.

Cancellazione parziale eseguita in data 28/01/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

- **ISCRIZIONE** Part. 205 del 11/03/2014 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per una somma complessiva di €. 400.000,00, a favore della **XXXX** e contro **XXXX**, C.F. **XXXX**, per l'intera quota di proprietà, per gli immobili siti in Montescudaio, censiti al Foglio 5, Part. 261, Sub. 5 e 7 e contro altri soggetti su altre proprietà.

- **ISCRIZIONE** Part. 1110 del 01/09/2016 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per una somma complessiva di €. 60.000,00, a favore della **XXXX** e **XXXX**, C.F. **XXXX**, per l'intera quota di proprietà, per gli immobili siti in Montescudaio, censiti al Foglio 5, Part. 261, Sub. 5 e 7 ed altri immobili e contro altri soggetti su altre proprietà.

TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI

- **TRASCRIZIONE** Part. 5788 del 10/09/2024 per atto giudiziario da verbale di pignoramento immobili a favore della **XXXX** con sede in **XXXX** Cod. Fisc. **XXXX** e contro **XXXX** nato il **XXXX** ad **XXXX**, C.F. **XXXX**, per l'intera quota di proprietà per gli immobili in Montescudaio, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 5, Part. 261, Sub. 5 e Sub. 7.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

In data 02/11/2024 lo scrivente esperto stimatore, alla presenza del **XXXX** che ha permesso l'accesso ai luoghi, effettuava il sopralluogo di rito in modo da visionare gli immobili ricadenti nella procedura, eseguendo un rilievo metrico e fotografico.

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Montescudaio. Località Casagiustri, Via Provinciale tre comuni n° 52C, piano terreno e piano interrato.

L'accesso al compendio immobiliare avviene tramite due cancelli, uno pedonale ed uno carrabile a servizio del posto auto esterno, direttamente dalla corte comune, entrambi i cancelli permettono l'accesso al giardino esclusivo perimetrale su tre lati all'appartamento oggetto della presente.

L'appartamento al piano terreno è composto da soggiorno con camino, ripostiglio sottoscala, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, due portici ed una pergola, sul giardino insistono l'area adibita a posto auto, un finto pozzo, un'area barbecue, un pergolato, un box in legno ed un basamento per deposito legna.

Al piano interrato vi si accede tramite scala esterna laterale al fabbricato posta sul marciapiede perimetrale, tale porzione immobiliare è formata da due vani uso ripostiglio/cantina ed un locale wc/lavanderia.

L'appartamento è pavimentato in gres, con battiscopa dove previsto in gres, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

La cucina è pavimentata in gres ed è rivestita nella fascia di lavoro in mattonelline in gres.

Il bagno è pavimentato in gres e rivestito in ceramica, dotato di sanitari e box doccia.

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e protetti da persiane in legno.

Tra gli impianti da segnalare quello elettrico ed idrico, è presente una caldaia a doppia funzione anche per la produzione di acqua calda.

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; inoltre non si ha conoscenza dell'esistenza dell'APE, la determinazione del prezzo base d'asta che andremo ad eseguire successivamente contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.)

che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

La scala esterna, parzialmente coperta (condizione non regolare ed oggetto di rimozione come meglio specificato nel paragrafo pertinente), laterale al fabbricato e posta lungo il marciapiede, è costituita da gradini in cotto con parapetto in muratura nella porzione interrata ed in legno al livello del piano terreno, permette l'accesso ai vani posti al piano interrato protetti da infisso in legno e composti da due ambienti ad uso ripostiglio/cantina con pavimento in ceramica ed anche il vano wc/lavanderia si presenta pavimentato e rivestito in ceramica e completo di sanitari, con wc dotato di sanitari e box doccia.

Gli ambienti al piano interrato vertono in buone condizioni di manutenzione, anche se in alcuni punti ed in corrispondenza della scala di accesso, sono stati rilevati fenomeni di umidità, nel primo vano inoltre è stata rilevata la predisposizione di un radiatore.

Il giardino esclusivo si presenta a verde, perimetralmente all'appartamento vi è un marciapiede pavimentato in cotto, sulla corte sono presenti dei camminamenti formati con pietre in tufo, sulla stessa insistono inoltre una zona barbecue, un pergolato in legno, che sarà oggetto di sistemazione in quanto al momento dotato di

copertura rigida ma dovrà essere rimossa in quanto in contrasto con le normative edilizie, un pozzo finto, un basamento per lo stoccaggio della legna ed un piccolo box in legno ad uso ripostiglio per attrezzi (anche per questo manufatto, la condizione di legittimità è stata descritta nel paragrafo pertinente).

In corrispondenza della porta finestra della camera da letto e della porta di accesso sono presenti due porticati ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato, inoltre davanti al portico di accesso e la finestra della cucina è presente una pergola con struttura in legno e copertura in legno e laterizio;

La porzione di giardino adibita a posto auto è antistante il cancello carrabile e sono presenti due camminamenti in tufo.

Quanto sopra descritto si trova in buone condizioni di manutenzione e con rifiniture buone rifiniture, in quanto di recente realizzazione, solamente gli ambienti al piano interrato, come già indicato, presentano alcuni segni di umidità.

A fine del sopralluogo è stato redatto il verbale di sopralluogo e la dichiarazione dell'occupante (all. n° **16** e n° **17**).

L'immobile sopra descritto, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all. n° **18**) ed elaborato grafico sommario (all. n° **19**), ha le seguenti superfici esterne lorde¹:

- Superficie esterna lorda appartamento circa. mq. 77,67;
- Superficie esterna lorda piano interrato circa. mq. 45,81;
- Superficie esterna lorda porticati circa mq. 13,32;
- Superficie esterna lorda pergola circa mq. 12,72;
- Superficie esterna lorda posto auto circa mq. 16,00*;

* tale superficie è stata presa dalla visura catastale in quanto i limiti del posto auto non sono materializzati.

- Superficie esterna lorda giardino esclusivo circa mq. 209,00**;

**tale superficie è comprensiva dell'ingombro dei manufatti presenti sulla corte e del marciapiede perimetrale compreso l'ingombro della scala di accesso al piano interrato, mentre sono state tolte le superfici della pergola e del posto auto.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato nel quale è inserito l'immobile è un edificio in muratura con blocchi poroton di due piani fuori terra, oltre al piano interrato, le

¹ Acronimo SEL, così definita dal CVI IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 - l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entroterra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

facciate sono rivestite con "cappotto" rasato e tinteggiato, la copertura è a falde con gronde e discendenti in rame.

Il fabbricato, composto da quattro unità immobiliari, due a piano è posto all'interno dell'area esclusiva di pertinenza alle due unità immobiliari del piano terreno, che compongono il fabbricato.

I confini sono composti in parte da rete ed maglia sciolta su pali in ferro ed in parte da muretti in tufo e cancelli di accesso alle varie proprietà, l'accesso avviene da una vasta area condominiale che diparte dalla Via Provinciale dei tre comuni.

Le condizioni generali di tutto il fabbricato risultano essere buone stante la recente edificazione.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile si trova all'interno di una zona interessata da un Piano Attuativo di riqualificazione della zona interessato dalla costruzione di otto fabbricati con tipologia costruttiva simile, posto in zona decentrata rispetto al centro del comune di appartenenza, ma vicina alle principali vie di comunicazione.

La zona non è caratterizzata da una notevole presenza di servizi, ma data la posizione risulta distante circa 5 km. dal centro di Montescudaio e circa 4 km. dal centro di Cecina.

Per quanto riguarda l'andamento del ciclo del mercato immobiliare della zona, per la categoria immobiliare non residenziale, si rileva che nel corso degli ultimi 12 mesi c'è stato un calo pari a circa 4,57% (fonte mercato immobiliare.it per la zona Montescudaio).

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Non necessaria in quanto il pignoramento colpisce l'intera proprietà.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Come richiesto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del valore di mercato, del valore a base d'asta ed alla verifica della conformità del canone di locazione.

Valore di mercato

Uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come riportato anche negli Standard di Valutazione Italiani² definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"³ che in questo caso si riferisce al valore di mercato e si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, trattandosi cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di

²) Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

³) CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

“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...⁴”

Invero “... 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 valutato⁴.”

Gli Standard Internazionali di Valutazione⁵ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato per il quale si intende *“...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente*

4) I. MICHELETTI in “corso di estimo” edizione Calderini pag. 142

4) G. Porciani e E.V. Finzi Ottolenghi in “Estimo” ed. Edagricole

5) International Valuation Standards, l'ultima edizione tradotta risale al 2007 (IVS 2007)

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 costrizione⁶"

Il concetto è simile a quello riportato nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie⁷" che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o collegato 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".

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole⁵.

Tra questi, gli Standard di Valutazione Italiani indicano anche il "principio dello scopo" e cioè "il valore dipende dallo scopo o

6) IVS 2007 – S.1 punto 3.1

7) Note come "Linee Guida ABI", documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nel maggio 2011 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

5) IVS 2007 – GN.1

ragione pratica del giudizio di stima"⁶ che, come si è visto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del confronto di mercato⁷, quello finanziario⁸ e quello dei costi⁹, e 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).

6) CVI V edizione, capitolo 4, punto 1.4

7) Sales comparison approach;

8) Income capitalisation approach;

9) Cost approach;

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.)

ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito, oppure in caso di mercato dove siano attivi gli affitti e non le vendite.

Il metodo dei costi 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 alcune 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, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato

limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Procediamo all'analisi punto per punto.

1) Valore finale del bene

Nel caso in esame si procede alla determinazione del valore finale di mercato dei beni con il metodo per confronto.

Per questo metodo, sia l'IVS che il Codice delle Valutazioni Immobiliari, indicano quale principale e più importante procedimento estimativo il MCA, che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

In pratica consente di determinare il valore di mercato mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

Le difficoltà applicative del MCA, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati (specialmente prima del 2006 quando non vi

era l'indicazione in atti del prezzo-valore e l'obbligo di indicazione delle forme di pagamento per la rintracciabilità delle somme) ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, monoparametrici, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenda del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenda del Territorio nel campo dei processi estimativi e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni O.M.I., come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenda del Territorio, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Un giudizio di stima, formulato mediante una stima monoparametrica, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad un dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte

(principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale".

Al momento attuale, questa previsione di mantenimento delle condizioni esistenti al momento della valutazione e nell'immediato futuro, come è sempre avvenuto, è particolarmente difficoltosa.

Oltre alle caratteristiche degli immobili, bisogna anche tenere conto del particolare "momento storico" del mercato immobiliare sul quale grava il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, il costante aumento del costo del denaro che ha gravato sul ricorso ai mutui ipotecari per l'acquisto, prima, e la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ora, facendolo rallentare ed in alcuni casi favorendo, se non una riduzione dei prezzi, la sua stagnazione, nonché l'attuale situazione sanitaria mondiale.

Queste difficoltà rendono ancor di più anomalo tale mercato, che non ha prodotto il temuto prodotto il temuto "boom" per un precario equilibrio che si è formato tra domanda ed offerta, ancorché minime; da qui la disparità di prezzi che è possibile trovare nelle ricerche di

mercato, con una forbice molto più ampia della normale differenza dovuta alla tolleranza estimale.

Nonostante l'attuale mercato limitato, il sottoscritto ritiene comunque di eseguire una stima per confronto basata sul metodo estimativo del

M.C.A..

Il MCA è un procedimento estimativo del valore di mercato degli immobili eseguito mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) ed un insieme di immobili di confronto simili (*comparabili*) che sono stati contrattati/offerti in vendita di recente¹³, tale metodologia si basa su una elaborazione estimativa eseguita per mezzo della rilevazione del prezzo e delle svariate caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra i *comparabili* ed il *subject* si svolge mediante aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati sulla base delle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono fatti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le fasi principali del MCA sono:

¹³) Solitamente viene consigliato dalla letteratura di settore un periodo per le verifiche che non superi i 18 mesi.

- a) analisi del mercato per la rilevazione di offerte di compravendita recenti di immobili che appartengono al medesimo segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- b) la rilevazione dei dati immobiliari;
- c) la scelta delle caratteristiche immobiliari da prendere in considerazione nel procedimento;
- d) la compilazione della tabella dei dati;
- e) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- f) la redazione della tabella di valutazione.

L'immobile in esame è non è ubicato in una zona prettamente residenziale, ma a poca distanza son stati eseguiti interventi di riqualificazione di immobili simili e comunque è posizionato nel raggio di circa 5 km. sia dal centro del comune di Montescudaio che dal centro del comune di Cecina e comunque è anche vicino alle principali vie di comunicazione vicino alla SGC ed al casello autostradale, pertanto si ritiene comunque di poter eseguire una stima per confronto basata sul metodo estimativo del M.C.A.

Il fatto che l'immobile si trovi in zona residenziale, ha indotto lo scrivente ad effettuare una ricerca al fine di verificare l'esistenza di offerte di vendita di immobili posti nelle vicinanze e nel medesimo segmento di mercato.

Le ricerche sono state eseguite con l'ausilio di ricerche on-line su siti accreditati cercando di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione con i prezzi delle offerte di vendita, quest'ultime saranno opportunamente ridotte, non essendo transazioni avvenute, pertanto è stato applicato uno sconto del 7,9%.

Le ricerche effettuate hanno dato esiti favorevoli rinvenendo due offerte di vendita dalle quali sono state estrapolate le necessarie caratteristiche tecnico-economiche, gli immobili sono posti nelle zone limitrofe del subject e ricadono nel medesimo segmento di mercato.

Le caratteristiche individuate, che successivamente saranno esaminate, che differenziano questi beni di confronto (*comparabili*) con quello in esame (*subject*) sono:

- la superficie;
- gli accessori e pertinenze;
- lo stato di conservazione;
- il livello di piano.

Comparabile A

Offerta di vendita reperita su immobiliare.it riferimento annuncio 109354065, Loc. Guardistallo, appartamento di 125 mq. in schiera, d'angolo, libero su tre lati con mq. 250 circa di giardino, posto auto interno coperto e così composto: salone-cucina doppio open space

di mq. 33 circa superficie netta con finestra e due porte finestra per accedere al giardino, disimpegno-notte, due camere, due bagni e grande cantina di oltre mq. 30 comunicante dall'interno allo stesso piano dell'abitazione con la stessa altezza interna, locale tecnico, riscaldamento singolo, ottime condizioni., prezzo richiesto € 290.000,00.

Comparabile B

Offerta di vendita reperita su immobiliare.it riferimento annuncio 104066177, a soli 2 km di distanza dal centro storico di Montescudaio, e a meno di 10 km dal mare, appartamento con ingresso indipendente ed una superficie di circa 75 mq, composto da terrazza di circa 50 mq, sala da pranzo con cucina a vista, due ampie stanze, bagno e disimpegno, camera matrimoniale e una camera singola, l'intera proprietà si presenta in ottime condizioni, prezzo richiesto € 180.000,00.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (ved. tabelle allegate):

- **Data:** la data del contratto è rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, il suo compito è quello di aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto; il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Nel caso in oggetto

trattandosi di offerte di vendita non è stata considerata, ma le offerte sono state ridotte in quanto transazioni non ancora avvenute.

- **Superfici:** le superfici dei beni comparabili sono state ricavate dalle offerte di vendita e sono intese come commerciali cioè lorde, per quanto riguarda le superfici del subject in esame la Superficie Esterna Lorda, sono state sommate le superfici degli accessori opportunamente ridotte, il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile¹⁵ individuabile nella tabella allegata.

- **Stato di manutenzione:** è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare il grado di deterioramento fisico di un immobile, il suo compito consta nel tenere di conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; è stato attribuito un prezzo marginale di 350 €/mq. relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili, così come descritto e rappresentato nelle fotografie allegate alle offerte di vendita, a quello del subjects, lo stesso è stato individuato tra discreto ed ottimo in quanto ipotizzato come nuova costruzione;

15) Lo studio dei prezzi marginali è stato svolto con il "1° Teorema del prezzo" considerata la tipologia degli immobili e l'indicazione del prezzo a corpo negli atti (ved. "Metodi di stima immobiliare - Applicazione degli standard internazionali" di M. Simonotti - Dario Flaccovio Editore)

- **Livello di piano:** è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio a più piani, la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, generalmente in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Nel caso in esame si è ritenuto equo un decremento del valore, pari allo 0,00%, in quanto trattasi di immobili al piano terreno;

- **Presenza di accessori:** è una caratteristica che tiene conto se l'immobile è in possesso o meno di determinati accessori (corte esclusiva, posto auto, etc.), il prezzo marginale si esprime in percentuale;

- **Servizi igienici:** è una caratteristica che tiene conto di quanti servizi igienici l'immobile è dotato, il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo; il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, è riportato nella tabella allegata (all. **20**) dove, per ogni immobile di confronto, è

segnato il prezzo corretto dello stesso, nel caso fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame.

Il valore della piena proprietà dell'immobile in esame è dato dalla media dei prezzi corretti dei beni utilizzati come comparabili¹⁶ ed opportunamente ragguagliati, è pari a **€. 268.000,00** (diconsi euro duecentosessantottomila).

Chiaramente dal valore del bene sopraindicato devono essere sottratte le spese indicate per la sua regolarizzazione di €. 10.500,00, nonché il debito condominiale indicato in €. 275,01.

Da ciò ne consegue che il valore di mercato è di €. 268.000,00 - €. 10.775,01 = €. 257.224,99 ed in cifra tonda **€. 257.000,00**.

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale (superficie lorda)

¹⁶ Per accertare la validità della composizione del campione di immobili presi a confronto, dei dati raccolti e delle caratteristiche viene utilizzato test della divergenza assoluta (d%) basato sulla formula matematica $d\% = ((V_{max} - V_{min})/V_{min}) \times 100$ e che si considera superato se il risultato è inferiore al 10%, ed ottimale se inferiore al 5%, per la valutazione effettuata tale valore è pari al 2,19%.

indicativamente di mq. 134,59, determina un valore di €. 1.991,25 circa al metro quadro.

Tale risultato eccede leggermente il valore massimo per €. 191,25 al mq., dei valori indicata dall'O.M.I. per la zona¹⁰, ma può comunque ritenersi congruo in quanto l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e la zona comprende immobili anche immobili di minor pregio e di non recente realizzazione.

A proposito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio (O.M.I.) lo scrivente ritiene opportuno specificare che tale struttura è per sua natura una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agencia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione

10) Zona omogenea di riferimento Suburbana/Fiorino/Z.I.A./Poggio Gagliardo, codice zona E1, microzona catastale n° 1, fornisce per le abitazioni civili in normale stato di manutenzione un valore unitario al mq. di sup. lorda minimo di €. 1.200,00 e max di €. 1.800,00 (riferimento 2° semestre 2024 ultimo dato disponibile).

statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Le quotazioni O.M.I. non si possono intendere sostitutive della stima ma possono essere di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito

di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, tale concetto viene confermato anche nel Manuale

Operativo delle Stime Immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e

Servizi Estimativi, dove alla pagina 47 si riporta quanto segue *"...si vuole sottolineare che i valori dell'OMI o di altri osservatori o listini non*

possono essere utilizzati in una stima particolareggiata o sommaria per determinare il valore di mercato di un bene. Infatti, l'indeterminatezza

dell'immobile al quale sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto di stima, e

quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico comparativo".

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta

È facilmente capibile che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di determinare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il prezzo 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, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale di Livorno, devono nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione¹¹ 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"*¹²

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari¹³.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"¹⁴ che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 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*

¹¹) International Valuation Standards, l'ultima edizione risale al 2007 (IVS 2007).

¹²) IVS 2007 – S.1 punto 3.1

¹³) CVI, terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

¹⁴) Cosiddette "Linee Guida ABI", documento redatto dall'Associazione Bancaria Italiana nell'ottobre 2010 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

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 mercato¹⁵ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente ed il professionista.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la vendita forzata¹⁶ 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"*.

¹⁵) IVS 2007 – S.2

¹⁶) Gli altri sono il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

Il CVI invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata (*liquidation o forced value*) 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.”¹⁷.

Quest'ultimo concetto è ripreso anche dalle Linee Guida ABI¹⁸.

Riepilogando per stabilire il valore a base d'asta il sottoscritto dovrà tenere conto del fatto che la presente è una *vendita giudiziaria*, per cui l'immobile non è posto sul libero mercato, ma viene immesso alla pubblica vendita con una procedura particolare e ben precisa.

Il futuro aggiudicatario infatti non ha la certezza di venire in possesso dello stesso bene in tempi brevi dal pagamento, date le molte formalità da espletare, (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, oltretutto, offrire il bene stesso in garanzia, qualora sia dovuto ricorrere a finanziamenti bancari.

Tali limitazioni influiscono quindi sul valore unitario che può essere attribuito al bene in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore di un immobile simile posto invece sul libero mercato.

Gli esperti valutatori che operano come consulenti dei G.d.E. sono a conoscenza delle differenze sin ora esposte, tant'è che alcune associazioni stanno elaborando alcuni studi per determinare in modo

¹⁷) CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.

¹⁸) Appendice 1 – Punto A.1.5.1.

analitico il prezzo base d'asta rispetto al valore di mercato.

Questi studi si dirigono verso due direzioni: la prima tramite un metodo finanziario, che vada ad attualizzare le maggiori spese ed i mancati guadagni che deve sostenere l'aggiudicatario rispetto ad un acquirente nel libero mercato, oltre ad altri impegni previsti dall'art. 568 c.p.c., la seconda tramite un metodo di confronto, sviluppato tramite l'analisi del prezzo di aggiudicazione dei beni pignorati rispetto al valore di mercato e l'applicazione di metodi statistici basati su un campione standard significativo.

Lo scrivente, seguendo le direttive per gli esperti stimatori e linee guida per l'utilizzo della banca dati degli immobili aggiudicati indicate dal Tribunale di Livorno in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea Spa (in ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione), per la tipologia immobiliare interessata dalla presente non sono presenti dati in merito, pertanto si procederà alla determinazione del valore a base d'asta con il metodo finanziario.

Per il metodo finanziario, alcune delle condizioni che influenzavano la forbice tra i due valori sono decadute (l'invalidità da parte dell'aggiudicatario di avvalersi del disposto previsto dall'art. 1, comma 497, della L. 266/2005, per l'applicazione della base imponibile per il

calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, con riferimento al valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione (il cosiddetto prezzo-valore), e l'impossibilità di visitare l'immobile con un incremento del rischio dell'investimento immobiliare).

Pertanto ipotizzando che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, possa trascorrere un periodo di tempo, variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo ovvero di un titolo non opponibile), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nello specifico possiamo assumere, con riferimento comunque al primo incanto (il prezzo base si riferisce al primo incanto, nei successivi si ritiene che la riduzione operata di base contempra già il deprezzamento per il tempo trascorso):

- A) intervallo tra data stima e primo incanto, come visibile in tabella;
- B) intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento, come visibile in tabella;

C) intervallo tra data del decreto di trasferimento e disponibilità del bene, ed in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si può assumere:

- una previsione del saggio di variazione dei prezzi di mercato (positivo in fase di recessione e negativo in espansione), nel caso in oggetto è pari allo 1%, utilizzato in maniera cautelativa dato il periodo di incertezza immobiliare;

D) la stima della quota ammortamento annua per mancata manutenzione, pari all'1%;

E) il mancato reddito per locazione immobile (alternativa), calcolato come incidenza sul saggio di capitalizzazione annuo pari al 2,975%;

F) il mancato guadagno annuo da investimento alternativo, nel caso in esame è stato assunto il tasso medio di rendimento del Rendistato ultimo disponibile pari al 3,287%;

G) il rischio per assenza delle garanzie postume o presenza di vizi occulti, che oscilla solitamente tra il 7% ed il 10% in funzione dell'estensione e delle caratteristiche del compendio immobiliare, nel caso in esame si è ritenuto di assumere il valore massimo pari al 10%.

Questi presupposti, una volta stabilito il loro peso effettivo e tramutati in una percentuale, abatteranno il valore di mercato pieno (cioè senza le altre condizioni limitanti indicate dalla norma).

Sviluppando il calcolo come da tabella allegata (all. **21**), la riduzione a base d'asta risulta, opportunamente arrotondato, pari al 12,838%, conseguentemente il valore a base d'asta è di €. **233.595,49**, dai quali dovrà essere sottratta la spesa per la regolarizzazione comunale ed il debito condominiale per un totale di €. 4.783,36, e pertanto avremo:

Valore base d'asta: €. 233.595,49- €. 10.775,01 = €. 222.820,48 ed in cifra tonda € **222.500,00** (diconsi euro duecentoventidue milacinquecento).

D) CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto avremo:

Valore di mercato: € **257.000,00**

Valore a base d'asta: € **222.500,00**

Non sono state rilevate cause ostative alla vendita.

Con questo lo scrivente ritiene assolto l'incarico affidatogli dal GDE, si rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 11 – Codice Etico-Deontologico del Valutatore" del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

L'ESPERTO

(Geom. Andrea LEMMI)

Livorno, li 22/04/2025

E) ELENCO DEGLI ALLEGATI

- n° **01** Decreto di Nomina;
- n° **02** Atto del 15/03/2011;
- n° **03** Visura catastale appartamento;
- n° **04** Visura catastale posto auto;
- n° **05** Estratto mappa catastale;
- n° **06** Elaborato planimetrico;
- n° **07** Planimetria catastale appartamento;
- n° **08** Planimetria catastale posto auto;
- n° **09** Tavola grafica difformità rilevate;
- n° **10** P.d.C. n° 10 del 12/10/2007;
- n° **11** Dichiarazione ultimazione lavori n° 7724/2010;
- n° **12** Attestazione di abitabilità n° 7726/2010;
- n° **13** Tavola grafica difformità rilevate;
- n° **14** Missiva Ag. Entrate;
- n° **15** Dichiarazione Amministratore;
- n° **16** Verbale sopralluogo;
- n° **17** Dichiarazione occupante;
- n° **18** Rilievo fotografico;
- n° **19** Elaborato grafico;
- n° **20** Tabella calcolo M.C.A.;



- n° **21** Tabella calcolo valore base d'asta;

- n° **22** invio perizia ed allegati ad Esecutato, Creditore procedente,
Creditori intervenuti, Custode.

