

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT.SSA EMILIA GRASSI

Sostituita dalla

DOTT.SSA SIMONA CAPURSO

_____ ◇ _____

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.212-2023

– Promossa da: “

(rappresentata e difesa dall' Avv. Caterina Ciappi PEC

caterina.ciappi@pecordineavvocatipisa.it Fax 0587 57511)

contro: “

– esperto stimatore: Geom. Roberta Conte

– Data Decreto di nomina: 09/02/2024

– Data trasmissione giuramento: 13/02/2024

– Data udienza ex 569 cpc: 19/12/2024

_____ ◇ _____

LOTTO UNO di DUE

Piena proprietà di appartamento posto a Rosignano Marittimo (LI), Frazione Vada, in via XX Giugno 1944 n. 15, piano primo, oltre cantina al piano interrato.

_____ ◇ _____

LOTTO DUE di DUE

Quota 7/10 di proprietà di appartamento, in bifamiliare, con giardino oltre locali accessori, posto a Rosignano Marittimo (LI), Frazione Vada, località “stradone della Torre” n. 24 piano terra.

_____ ◇ _____



R.G.E. Procedura n. 212-2023

LOTTO UNO di DUE

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	
Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	
codice fiscale	
Tipo diritto	diritto di proprietà
Quota	
Debitore	NO

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.
Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.
Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.
Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.



4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE					
dal	A favore di					
1996	notaio	Ufficio del Registro Livorno	data	14/11/1996	repertorio	54/3185
al	TRASCRIZIONE					
2015	Ufficio	LIVORNO	data	13/12/1999	n. particolare	12189

Periodo	ATTO DIVISIONE					
dal	A favore di					
2015	notaio		data	30/09/2015	repertorio	1210
al	TRASCRIZIONE					
2019	Ufficio	LIVORNO	data	07/10/2015	n. particolare	8741

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
2019	notaio		data	26/02/2019	repertorio	59477
al	TRASCRIZIONE					
2024	Ufficio	LIVORNO	data	08/03/2019	n. particolare	2705

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	NO
--	----

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

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	SI
-----------------------------	----

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

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

Il canone (se presente) è congruo	Scegliere	Il titolo è opponibile alla procedura	NO
-----------------------------------	-----------	---------------------------------------	----

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO NEL COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO (LI), FRAZIONE DI VADA, IN VIA XX GIUGNO 1944 N. 15, PIANO PRIMO, COSTITUITO DA SOGGIORNO/ANGOLO COTTURA, CAMERA MATRIMONIALE, DISIMPEGNO E BAGNO, OLTRE CANTINA AL PIANO INTERRATO.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 75.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	0
Debiti condominiali	€ 8.300,00

Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato arrotondato	€ 66.700,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 68.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	0
Debiti condominiali	€ 8.300,00
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta arrotondato	€ 60.000,00

11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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

LOTTO DUE di DUE

PROSPETTO RIASSUNTIVO

12. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 2	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

13. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	
codice fiscale	
Tipo diritto	diritto di proprietà
Quota	3/10
Debitore	NO

14. CREDITORI SEQUESTANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	Scegliere un elemento.

15. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
2003	notaio		data	02/12/2003	repertorio	40886/8805
al	TRASCRIZIONE					
2017	Ufficio	LIVORNO	data	04/12/2003	n. particolare	12255

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di					
2017	notaio		data	25/07/2017	repertorio	58149/22160
al	TRASCRIZIONE					
2024	Ufficio	LIVORNO	data	28/07/2017	n. particolare	8250

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

16. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

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

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate

PICCOLE MODIFICHE NELLA DISTRIBUZIONE INTERNA, DIVERSO UTILIZZO DEL RIPOSTIGLIO ESTERNO

17. 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

18. 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										

19. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	SI
-----------------------------	----

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

Caratteristiche del titolo	Occupato senza titolo da comproprietario non esecutato	
INFORMAZIONI SUL TITOLO (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo	Scegliere	Il titolo è opponibile alla procedura	NO
--	-----------	--	----

20. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

QUOTA DI 7/10 DI APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE, IN BIFAMILIARE, POSTO NEL COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO, FRAZIONE DI VADA, LOCALITA' STRADONE N. 24, PIANO TERRA, COSTITUITO DA SOGGIORNO, CUCINA, DUE CAMERE, DUE BAGNI, DISIMPEGNO, PORTICATO OLTRE GIARDINI, RIPOSTIGLI ESTERNI E TETTOIA CON FOTOVOLTAICO, POZZO, FORNO ESTERNO.

21. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€ 400.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 5.500,00
Debiti condominiali	0
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato arrotondato	€ 395.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€ 355.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€ 5.500,00
Debiti condominiali	0
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta arrotondato	€ 350.000,00

22. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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

A) Premessa:

Il Giudice Delegato, Dott.ssa Emilia Grassi, in data 09/02/2024 trasmetteva, tramite posta certificata, la nomina di esperto stimatore alla sottoscritta Geom. Conte Roberta, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n. 864, per la valutazione dei beni immobili oggetto della Procedura di Esecuzione n. 212/2023 (ALL.1). La scrivente, il 13/02/2024, inviava al Tribunale di Livorno, per via telematica, il Giuramento e l'accettazione dell'incarico ricevuto. (ALL.2). A seguito di tentativi infruttuosi per accedere all'immobile del lotto 1 in data 12/08/2024 la scrivente inviava richiesta di proroga che veniva accordata dal Giudice in data 13/08/2024 (ALL.3).

Nelle date 17/04/2024, 14/05/2024, 29/08/2024 e 13/11/2024 con il Custode Giudiziario Dott. _____ e con il Dott. _____, eseguiva l'accesso ai luoghi per effettuare le operazioni peritali, la verifica degli immobili oggetto dell'esecuzione, i rilievi metrici e fotografici.

La scrivente provvedeva alla stesura della relazione di stima, come richiesto dal Giudice succitato, dalla quale risulta:

- 1) *all'individuazione dei beni (vedasi punti A4), procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale, specificando, con riferimento alla data della trascrizione del pignoramento, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;*
- 2) *all'indicazione dei dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la coerenza dello stato di fatto con gli stessi (vedasi punto A5) e la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento;*



3) *all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A6-A10;*

4) *a precisare se:*

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;*
- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente ovvero presenta incoerenze che non permettono di richiedere il calcolo delle imposte di trasferimento sul valore catastale (c.d. prezzo/valore);*

5) *a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. n° 122/2005.*

6) *a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti;*

7) *alla descrizione dei beni, anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene) con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni proprie e condominiali;*

8) *a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati; nel determinare il valore finale di mercato l'esperto specifici il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti;*

proponga inoltre il prezzo base d'asta sulla base di quanto indicato nelle Direttive pubblicate sul sito del Tribunale, avvalendosi dei dati dei beni aggiudicati presenti nell'apposita Banca, ovvero, in mancanza di dati ritenuti affidabili, tenendo presente:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
- c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.
- e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1 di 2

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, è posto nel Comune di Rosignano Marittimo (LI), frazione di Vada, in via XX giugno 1944 n. 15, piano primo

La zona di riferimento è una nota località turistica, apprezzata per la sua posizione panoramica e le sue spiagge sabbiose.

L'appartamento oggetto della procedura è parte di un condominio costruito negli anni '80, su tre piani fuori terra oltre interrato, con corte interna.

L'intero complesso è costituito in prevalenza da unità residenziali con presenza di negozi ed uffici.

L'ingresso pedonale agli appartamenti è sia sulla via XX Giugno 1944 che sulla via Gobetti.

POSIZIONE GIURIDICA

Identificazione dei dati catastali e dei confini:

L'unità immobiliare risulta iscritta all'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, Catasto Fabbricati, Comune di Rosignano Marittimo (ALL.4):

1. Fg.110, part. 180, sub. 15, Cat. A/2, Cl 4, Cons. 3, vani 3, Sup. Catastale 48,00 mq (Sup. 48 mq), R.C. € 526,79.

Intestazione catastale:

Sig.

, Proprieta' 1/1.

L'intestazione catastale è CORRETTA.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

Confini:

Ovest - Fg 110 part 180 sub 14 altra uiu.

Nord - corte comune;

Sud - ballatoio condominiale;

Est - Fg 110 part 180 sub 16 altra uiu.

Stato giuridico e di possesso dell'immobile:

L'immobile oggetto dell'esecuzione è di proprietà del Sig

proprietà 1/1

Pervenuto con Atto Notarile di compravendita del 26/02/2019, redatto dal Notaio Dott.

D'Abramo Gaetano, trascritto il 08/03/2019 al Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Livorno al Registro Particolare n. 2705 e Registro Generale n. 3922 (ALL.5).

Legittimità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura è stato realizzato con i seguenti titoli rilasciati dal Comune di Rosignano Marittimo (ALL.6):

- Concessione edilizia n. 37/78 del 26/01/1980, variante del 27/04/1983;
- Agibilità del 23/09/1983

L'appartamento è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso legittimato dal

Comune di Rosignano Marittimo con le seguenti pratiche:

- Concessione in sanatoria n. 58 del 09/07/2017, prot. 22531 del 27/09/1986;
- Attestazione di Agibilità prot. n. 9532 del 24/02/2017

Durante il sopralluogo, avvenuto il 29/08/2024, è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto (**ALL. 7**). Da ciò è emerso che l'immobile è conforme ai titoli edilizi depositati al Comune di Rosignano Marittimo.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi in riferimento 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 dall'Ufficio Tecnico Comunale; 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 del perito.

La scrivente stimatrice non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione qualora errata, incompleta o non aggiornata.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi. Realtà che andrà approfondita con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Disciplina fiscale del trasferimento:

Il trasferimento del bene è soggetto al regime di imposta di registro e ricade nella categoria catastale per la quale è possibile richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Stato di occupazione:

Risulta occupato **senza titolo** da terze persone come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate di Livorno (**ALL. 8**).

Diritto di prelazione:

Non sussistono presupposti per il riconoscimento di prelazione ex Art. 9 D.Lgs 122/2005.

Cause ostative alla vendita:

Nessuna causa ostativa

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni (ALL.5):

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Livorno dell'Agenzia dell'Entrate, Servizio Immobiliare di Livorno, con i repertori aggiornati al 28/10/2024, sull'unità immobiliare oggetto di perizia, nel ventennio grava n.1 Trascrizione pregiudizievole, come di seguito elencata:

1. TRASCRIZIONE del 28/12/2023 - Registro Particolare n.15796, Registro Generale n.22266. Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Livorno, Repertorio n.4570 del 25/11/2023. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Alla data delle Visure Ipotecarie oltre a quelle indicate, non erano presenti trascrizioni pregiudizievoli inerenti possibili pendenze giudiziarie, (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) e/o alcun altro elemento che ne indicasse la presenza per l'opponibilità delle risultanze della sentenza all'eventuale aggiudicatario ad eccezione della Sentenza sopra citata. Nelle date 04/04/2024 e 12/08/2024 la scrivente inviava una PEC al Tribunale di Livorno per l'istanza di richiesta di accesso atti processuali eventuali a carico dell'oggetto esecutato. Alla data della redazione della perizia non c'è stata risposta in merito.

Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L'unità immobiliare è parte di un condominio. In data 03/09/2024 la scrivente inviava richiesta all'amministratore condominiale, Rag. _____ per avere certezza dell'eventuale debito condominiale. In data 23/09/2024 perveniva la risposta dalla quale si evinceva ed accertava che la parte esecutata ha un debito verso il condominio al 11/11/2024 di € 8.253,79 (ALL.9).

Fattibilità di una eventuale divisione degli immobili, nel caso di proprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano esecutati:

L'immobile oggetto di esecuzione **NON** riunisce i voluti requisiti edilizi - igienico sanitari previsti dalle normative vigenti per poter essere diviso in due distinte unità.

Descrizione dell'Immobile

Dal sopralluogo effettuato il 29/08/2024, si è accertata la consistenza, nonché lo stato di legittimità e di manutenzione dei beni oggetto di stima (**ALL.10**).

L'appartamento, ubicato a Vada, in via XX Giugno 1944 n. 15, è parte di un fabbricato, su tre piani fuori terra oltre piano interrato, costituito da n. 35 appartamenti, n. 6 uffici, n. 8 negozi oltre ripostigli e magazzini al piano interrato.

La località prettamente balneare è una frazione del Comune di Rosignano Marittimo, nella Provincia di Livorno ed è situata lungo la costa toscana tra il centro di Vada e la frazione Rosignano Solvay.

L'immobile ha una struttura portante in cemento armato con copertura piana.

L'unità immobiliare oggetto di studio, al piano primo, ha la porta di ingresso sul ballatoio condominiale con affaccio sulla corte interna. Essa è costituita da un soggiorno-cottura, una camera, un antibagno e bagno oltre una cantina posta al piano interrato. L'altezza interna dell'abitazione è di mt.2,80 quella della cantina di mt.2,20. I pavimenti sono in ceramica monocottura come i rivestimenti. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in legno con vetro singolo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico. E' assente l'impianto termico.

Lo stato di conservazione è scadente e necessita di lavori di manutenzione importanti.

CALCOLO SUPERFICI:

	SEL mq *	% RIDUZIONE	SUP. COMM. Mq
appartamento	45	100%	45,00
cantina	13,00	50%	6,50
TOTALE MQ			51,50

*Superficie Esterna Lorda

Stima del bene

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a

risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e l'Accordo Internazionale di vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2020;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III, edizione 2005, in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 Credit Requirement Directive);
- "Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana nel giugno del 2009;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

“il valore di mercato è 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 entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto e qualsiasi altra imposta associata, escludendo specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione. Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Il giudizio di stima messo in atto è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sui principi dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione.

I dati reperiti dei beni comparabili sono stati rapportati alle caratteristiche tecniche immobiliari del bene da stimare ottenendo così un prezzo marginale. La media dei prezzi corretti ottenuti determina il valore di mercato del bene oggetto di causa.

Per l'immobile oggetto di valutazione sono stati trovati i seguenti atti notarili nel segmento di mercato di riferimento con unità immobiliari a destinazione residenziale simile per tipologia di costruzione, che soddisfano le caratteristiche degli immobili con il nostro subject e consentano alla scrivente di procedere al calcolo analitico della comparazione MCA:

1. Atto del 05/01/2024, del Dott. Leonardo RUTA, Notaio in Fucecchio Trascritto a Livorno il 12/01/2024 Registro Generale 511, Registro Particolare 389. Unità immobiliare sita nel Comune di Rosignano Marittimo, Frazione di Vada, in via Domini n. 63, appartamento, composto da: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno, tre balconi, corredato da cantina al seminterrato. Prezzo di vendita in vendita a Euro 100.000,00 (euro centomila/00).

2. Atto del 30/07/2024, Dott. Gaetano D' ABRAMO, Notaio in Livorno. Trascritto a Livorno il 02/08/2024 Registro Generale 14071, Registro Particolare 10122. Unità immobiliare sita nel Comune di Rosignano Marittimo, frazione Vada, in via Irma Bandiera n. 1 e precisamente: appartamento al piano primo composto da due vani, cucinotto ed accessori con annesso locale autorimessa al piano seminterrato. Prezzo di vendita a € 145.000,00.

Il risultato del calcolo tra i prezzi marginali e le caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, indica il prezzo corretto di quest'ultimo, qualora fosse stato venduto nel periodo odierno ed in regime di libero mercato, ovvero:

Valore di stima arrotondato calcolato con il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) (ALL.11):

€ 75.000,00 (settantacinquemila/00 euro);

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dalla scrivente con procedimento pluriparametrico è 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.

Detrazione per oneri condominiali

Sul bene oggetto si esecuzione sussistono debiti condominiali, al 11 novembre 2024, pari in € 8.253,79, arrotondato a € 8.300,00.

Stima del valore base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come



segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato. Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione. In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto "Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di “Aste Giudiziarie Inlinea Spa”, la scrivente ha effettuato le verifiche necessarie per l’individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni simili a quelli oggetto del procedimento esecutivo.

Per i beni oggetto di studio non sono stati reperiti alcun dato utile al calcolo del valore base di asta.

Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica

RESIDENZIALE			
valore di mercato	€	75.000,00	
saggio capitalizzazione annuo		1,80%	* * saggio fruttuosità OMI (media)
incidenza area		25,00%	il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7
analisi estimativa			
	% annua		mesi
variazione mercato	1,50%	€ 1.117,34	12 intervallo data stima e aggiudicazione
quota ammortam.	1,00%	€ 699,92	15 intervallo tra stima e presa in possesso #
mancato reddito *	1,00%	€ 186,65	3 intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)
mancato guadagno	3,00%	€ 554,91	3 intervallo tra aggiudicazione e DT
rischio assunto	6,0%	€ 4.500,00	8 rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e vetustà)
		€ 7.058,82	
		€ 67.941,18	
		9,41%	# la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpondo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

Per quanto sopra esposto avremo quindi:

Prezzo base d’asta, arrotondato, al lordo delle spese	€	68.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€	-
Debiti condominiali	€	8.300,00
Prezzo base d’asta arrotondato, al netto delle spese €	€	60.000,00

LOTTO 2 di 2

L’ immobile, oggetto dell’esecuzione, è posto nel Comune di Rosignano Marittimo (LI), frazione di Vada, località Stradone della Torre n. 24, piano terra.

La zona di riferimento si trova nella zona agricola della frazione di Vada, ben servita dalla rete stradale e non lontana dal paese e dal mare.

L’appartamento oggetto della procedura è parte di un edificio bifamiliare costruito negli anni ’70, come edificio rurale, su due piani fuori terra, oltre giardino.

L'ingresso pedonale e carrabile è situato sulla via provinciale n. 13 - Località la Torre.

POSIZIONE GIURIDICA

Identificazione dei dati catastali e dei confini:

L'unità immobiliare risulta iscritta all'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno, Catasto Fabbricati, Comune di Rosignano Marittimo (**ALL.12**):

1. Fg.108, part. 149, sub. 608, Cat. A/2, Cl 3, Cons. 7 vani, Sup. Catastale mq 180,00 (Sup. 140,00 mq), R.C. € 921,88;
2. Fg.108, part. 149, sub. 606, Cat. C/2, Cl 3, Cons. 18,00 mq, Sup. Catastale mq 21,00, R.C. € 51,13;
3. Fg.108, part. 149, sub. 610, Cat. C/2, Cl 4, Cons. 26,00 mq, Sup. Catastale mq 38, R.C. € 87,28.

Intestazione catastale:

1. Sig.  . Proprietà 7/10.
2. Sig.ra  . Proprietà 3/10

L'intestazione catastale è CORRETTA.

La planimetria catastale NON è conforme allo stato di fatto.

Confini:

- Ovest - Fg 108, part 149, sub 605 altra uiu.
Nord - via Stradone della Torre;
Sud - Fg 108, part 24 altra uiu.
Est - Fg 108, part 48 altra uiu

Stato giuridico e di possesso dell'immobile:

L'immobile oggetto dell'esecuzione è di proprietà del Sig.

, proprietà 7/10 e della Sig.ra

. Proprietà 3/10. Pervenuto con Atto Notarile di compravendita del

02/12/2003, redatto dal Notaio Dott. D'ABRAMO Gaetano, numero di repertorio



40886/8805 trascritto il 04/12/2003 al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno al Registro Particolare n. 12255 e Registro Generale n. 21331.

Legittimità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura è stato realizzato con i seguenti titoli rilasciati dal Comune di Rosignano Marittimo (**ALL.13**):

1. 1969 - Permesso a costruire n. 327/69 del 24/11/1969, fabbricato rurale, magazzino piano terra ed abitazione piano primo, rilasciato del Comune di Rosignano Marittimo;
2. 1970 - Variante prot. 4875 del 18/04/1970, rilasciata del Comune di Rosignano Marittimo;
3. 1970 - Abitabilità del 07/11/1970 rilasciata del Comune di Rosignano Marittimo;
4. 1983 - Concessione edilizia n. 114 del 11/01/1983, fine lavori 26/06/1984, deruralizzazione trasformazione da magazzino ad abitazione piano terra, rilasciata del Comune di Rosignano Marittimo;
5. 1994 - Abitabilità del 24/10/1994 prot. 89, (Rif. Conc. Ed. n. 114/83) rilasciata del Comune di Rosignano Marittimo;
6. 1993 - Concessione edilizia n. 38/93 del 14/10/1993, variante prot. 11851 del 29/04/1994, modifiche di prospetto ed interne rilasciata del Comune di Rosignano Marittimo;
7. 1997 - Attestato di abitabilità del 13/05/1997 prot. 12838;
8. 2003 – DIA n. 770 del 12/06/2003 modifiche interne e realizzazione di pergolato;
9. 2006 – DIA rinnovo a completamento pratica 1239/2006 prot. 27410 del 15/11/2006;
10. 2014 - SCIA a completamento e variante 615/2014 del 23/05/2014 prot. 25305;
11. 2017 - fine lavori prot. 50927 del 03/10/2017;

12. 2017 – accertamento di conformità provvedimento n. 410 del 31/08/2017, pratica n. 967/2016, prot. 44601 del 23/09/2016 costruzione locale di sgombero con cantina nell'interrato.

Durante il sopralluogo, avvenuto il 14/05/2024, è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto (**ALL. 10**). Da ciò è emerso che l'immobile NON è conforme ai titoli edilizi depositati al Comune di Rosignano Marittimo.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi, in riferimento 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 dall'Ufficio Tecnico Comunale; 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 del perito.

La scrivente stimatrice non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione messa a disposizione qualora errata, incompleta o non aggiornata.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi. Realtà che andrà approfondita con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Disciplina fiscale del trasferimento:

Il trasferimento del bene è soggetto al regime di imposta di registro e ricade nella categoria catastale per la quale è possibile richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Stato di occupazione:

Risulta occupato dalla famiglia del soggetto esecutato e dal comproprietario non esecutato. (**ALL. 8 e 15**).



Diritto di prelazione:

Non sussistono presupposti per il riconoscimento di prelazione ex Art. 9 D.Lgs 122/2005.

Cause ostative alla vendita:

Nessuna causa ostativa

Cronologia trascrizioni ed iscrizioni (ALL.5):

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Livorno dell'Agenzia dell'Entrate, Servizio Immobiliare di Livorno, con i repertori aggiornati al 28/10/2024, sull'unità immobiliare oggetto di perizia, nel ventennio gravano n.1 Trascrizione pregiudizievole, come di seguito elencate:

2. TRASCRIZIONE del 28/12/2023 - Registro Particolare n.15796, Registro Generale n.22266. Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Livorno Repertorio n.4570 del 25/11/2023. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Alla data delle Visure Ipotecarie oltre a quelle indicate, non erano presenti trascrizioni pregiudizievoli inerenti possibili pendenze giudiziarie, (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) e/o alcun altro elemento che ne indicasse la presenza per l'opponibilità delle risultanze della sentenza all'eventuale aggiudicatario ad eccezione della Sentenza sopra citata. In data 04/04/2024 e 12/08/2024 la scrivente inviava una PEC al Tribunale di Livorno per l'istanza di richiesta di accesso atti processuali eventuali a carico dell'oggetto esecutato, alla data della redazione della perizia non c'è stata risposta in merito.

Detrazione per la determinazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Il valore di mercato ottenuto è riferito all'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente. Nell'immobile oggetto di stima sono state riscontrate alcune difformità ovvero risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, la presenza di un soppalco in una camera, un locale di deposito è utilizzato impropriamente come abitazione.

In merito alle difformità riscontrate la scrivente fa presente che nel locale di sgombero, Sub. 610, andrà chiusa la finestra nel locale wc, eliminata la cucina (compresi gli allacci e gli scarichi) e tutti gli arredi presenti non idonei alla destinazione legittimata.

Il soppalco in questione non presenta le caratteristiche indicate nel regolamento edilizio vigente del Comune di Rosignano Marittimo e pertanto andrà demolito.

Per le difformità di una diversa divisione interna all'alloggio ed al locale di sgombero, Sub. 606, occorrerà provvedere ad una sanatoria da presentare al Comune di Rosignano Marittimo (LI).

Costi di demolizione soppalco e ripristino impianto nel locale di sgombero

N.	Codice	Descrizione	Num. Part.	Lunghezza	Larghezza	Altezza / pes	Quantità	Prezzo	Totale
1		TOS24_03.A Rimozione di travatura di tetto in legno, compreso la smurazione o il disancoraggio, il calo a terra, la pulitura e l'accatastamento sul posto di media e grossa orditura (Unità di misura: m³)					1,60	365,87 €	585,39 €
1	C								
1	M		1,600				1,60	365,87 €	585,39 €
		Sommario m³:					1,60	365,87 €	585,39 €
2		2 Smontaggio di tavolato in legno (Unità di misura: m²)					5,00	30,00 €	150,00 €
1	C								
1	M		5,000				5,00	30,00 €	150,00 €
		Sommario m²:					5,00	30,00 €	150,00 €
3		3 Ripresa di intonaco eseguita previa pulizia del supporto murario sottostante e successiva sbruffatura per una superficie inferiore a m² 1,00: per intonaco civile di malta bastarda tirato a frattazzo con velo fine, su pareti interne (Unità di misura: corpo)					1,00	150,00 €	150,00 €
1	C								
1	C		1,000				1,00	150,00 €	150,00 €
		Sommario corpo:					1,00	150,00 €	150,00 €
4		4 Trasporto a discarica controllata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base ai sensi del DM 27 settembre 2010 da computarsi a parte, con autocarro di portata fino a 50 q, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica (Unità di misura: corpo)					1,00	350,00 €	350,00 €
1	C								
1	M		1,000				1,00	350,00 €	350,00 €
		Sommario corpo:					1,00	350,00 €	350,00 €
5		TOS24_PRC Idropittura. - a tempera- per interni- bianca- densità: 1,50 kg/l (Unità di misura: corpo)					1,00	150,00 €	150,00 €
1	C								
1	C		1,000				1,00	150,00 €	150,00 €
		Sommario corpo:					1,00	150,00 €	150,00 €
6		TOS24_02.A Rimozione di tubazioni compreso il disancoraggio dei fissaggi con accatastamento entro un raggio di m 50 in ferro o rame d. fino a 1" (Unità di misura: corpo)					1,00	200,00 €	200,00 €
1	C								
1	C		1,000				1,00	200,00 €	200,00 €
		Sommario corpo:					1,00	200,00 €	200,00 €
7		7 assistenza muraria per scassi muratura e ripristino, compresa chiusura finestra bagno (Unità di misura: corpo)					1,00	300,00 €	300,00 €
1	C								
1	M		1,000				1,00	200,00 €	200,00 €
		Sommario corpo:					1,00	200,00 €	200,00 €
			7				11,60		1.885,39 €

Alle spese sopra valutate andranno aggiunte le spese per la redazione e la presentazione della pratica di sanatoria al Comune di Rosignano Marittimo. Esse sono valutate in:

- | | |
|---|-------------|
| 1. Audit Documentale: ricerca ed acquisizione delle pratiche edilizie pregresse presso il Comune di Rosignano Marittimo (LI) e l' Agenzia del Territorio, gli esami dei documenti acquisiti e gli studi sulle fattibilità tecnico/progettuali | € 350,00 |
| 2. Sopralluoghi e verifica dei rilievi architettonici e fotografici | €250,00 |
| 3. Redazione degli elaborati tecnici, grafici oltre alle asseverazioni per la predisposizione di pratica edilizia in sanatoria | € 1.000,00; |
| 4. compilazione telematica ed invio al Comune di Livorno di pratica edilizia "SCIA" / "CILA" | € 100,00; |
| 5. Redazione di elaborati ed asseverazione di fine lavori per invio telematico | € 200,00 |
| 7. redazione di elaborati tecnici e grafici per la predisposizione e l'invio di pratica "DOCFA" per aggiornamento catastale di n. 1 unità immobiliare | € 400,00 |
| Totale prestazioni | € 2.500,00 |

Alle quali andranno aggiunte le sanzioni amministrative e diritti di segreteria computabili in € 1.100,00, salvo aggiornamenti normativi.

Da ciò deriva che il valore più probabile di stima con le opportune detrazioni arrotondato sarà di:

€ 5.500,00 (cinquemilacinquecento/00euro)

I procedimenti edilizi urbanistici indicati andranno approfonditi con ulteriori verifiche a cura del Tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'assegnazione del bene.

Si precisa che la scrivente non ha effettuato, per il lotto, i rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici e quanto altro non richiesto esplicitamente dal Sig. Giudice.

Vincoli ed oneri di natura condominiale:

Non è presente il condominio.

Fattibilità di una eventuale divisione degli immobili, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano eseguiti:



L'immobile oggetto di esecuzione **NON** riunisce i voluti requisiti edilizi - igienico sanitari previsti dalle normative vigenti per poter essere diviso in due distinte unità.

Descrizione dell'Immobile

Dal sopralluogo effettuato il 14/05/2024, si è accertata la consistenza, nonché lo stato di legittimità e di manutenzione dei beni oggetto di stima (**ALL.14**).

L'appartamento, ubicato a Rosignano Marittimo (LI), Frazione di Vada, in località Stradone della Torre n. 24, è parte di un fabbricato, su due piani fuori terra costituito da n. 2 appartamenti.

L'immobile ha una struttura portante in muratura con copertura a padiglione.

All'unità immobiliare oggetto di studio, al piano terra, si accede tramite un cancello carrabile ed uno pedonale posto sulla via pubblica. Essa è costituita da ingresso, un soggiorno, cucina, due camere, due bagni, due disimpegni, un porticato oltre due locali sgombero esterni, un forno esterno in muratura una tettoia con impianto fotovoltaico, casetta il legno, piscina in elevato e giardino. L'altezza interna è di 3,45 mt. I pavimenti sono in parte in ceramica monocottura ed in parte in parquet di legno come i rivestimenti. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in legno con vetro doppio.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico. In merito all'impianto termico sono presenti pompe di calore con split caldo - freddo ed è presente una caldaia a GPL attualmente non collegata. In loco si trova anche un impianto fotovoltaico ed un pozzo.

Lo stato di conservazione è normale.

CALCOLO SUPERFICI:

	SEL mq *	% RIDUZIONE	SUP. COMM. Mq
appartamento	138,60	100%	138,60
porticato e tettoia	81,00	40%	32,40
locale sgombero	19,00	60%	11,40
locale sgombero	22,00	60%	13,20
cantina interrata	12,00	60%	7,20
giardino	900,00	5%	45,00

TOTALE MQ 247,80

*Superficie Esterna Lorda



La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e l'Accordo Internazionale di vigilanza prudenziale noto con la denominazione breve di "Basilea II". Il rapporto di valutazione mira a stabilire il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, ad esporre il procedimento e ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto di valutazione è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2020;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III, edizione 2005, in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 Credit Requirement Directive);
- "Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana nel giugno del 2009;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

"il valore di mercato è 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 entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto e qualsiasi altra imposta associata, escludendo specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

L'analisi di mercato mira a prevedere le offerte e le domande attuali e future per un tipo di immobile collocato in uno specifico segmento di mercato. Considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è il risultato della loro interazione. Questo inoltre mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione ed una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Il giudizio di stima messo in atto è basato su un mercato immobiliare a concorrenza monopolista, sui principi dell'ordinarietà e della comparazione con beni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione.

I dati reperiti dei beni comparabili sono stati rapportati alle caratteristiche tecniche immobiliari del bene da stimare ottenendo così un prezzo marginale. La media dei prezzi corretti ottenuti determina il valore di mercato del bene oggetto di causa.

Vista l'area su cui sorge il fabbricato con poca densità edificatoria la scrivente ha effettuato ricerche puntuali anche nei fogli catastali limitrofi. Per l'immobile oggetto di valutazione NON sono stati trovati atti notarili nel segmento di mercato di riferimento

con unità immobiliari a destinazione residenziale similare per tipologia di costruzione, che soddisfano le caratteristiche degli immobili con il nostro subject e consentano alla scrivente di procedere al calcolo analitico della comparazione MCA, pertanto si procederà alla valutazione utilizzando l'Asking Price ovvero l'utilizzo di annunci pubblicitari di vendita di immobili similari a quello oggetto di procedura. Ai prezzi indicati nella pubblicità immobiliare verrà applicato lo sconto medio praticato sul prezzo richiesto, dato Banca di Italia Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia maggio 2024.

1. riferimento: C4241– Agenzia “Immobiliare Emmequadro”. Vada, 2,5 km dal mare, in aperta campagna, vendesi villa bifamiliare di 220 mq. Piano terra: appartamento con ampio soggiorno, pranzo con angolo cottura, 3 camere, 2 bagni. Scala esterna per accedere all'appartamento posto al piano primo: ampia terrazza, ingresso, soggiorno con camino, pranzo con angolo cottura, 3 camere, bagno e ripostiglio. Piano interrato: ampia cantina. Annesso indipendente per ricovero attrezzi. Terreno: circa 6.000 mq, ampio parco, ulivi (60 piante) e ampia varietà di alberi da frutto (50), pozzo. Prezzo richiesto € 550.000,00

2. riferimento: C3912– Agenzia “Immobiliare Emmequadro”. Vada, 3,5 km dal mare, in antico casale, vendesi appartamento indipendente di 85 mq e 60 mq di locali magazzino. Piano terra: magazzino, laboratorio, ripostiglio e bagno. Piano primo: soggiorno con camino, cucina, 2 camere, bagno e ripostiglio. Annesso di 65 mq composto da un vano al piano terra ed uno al piano interrato. Terreno: 4.740 mq, ampio giardino con gazebo, ulivi e alberi da frutto. Pozzo a comune. Prezzo richiesto € 380.000,00

Il risultato del calcolo tra i prezzi marginali e le caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il subject, indica il prezzo corretto di quest'ultimo, qualora fosse stato venduto nel periodo odierno ed in regime di libero mercato, ovvero:

Valore di stima arrotondato calcolato con il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) (ALL.16):

€ 400.000,00 (quattrocentomila/00 euro);



Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dalla scrivente con procedimento pluriparametrico è 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.

Detrazione per oneri condominiali

Non è presente il condominio.

Stima del valore base d'asta

Il valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

Nell'attribuire il valore unitario la sottoscritta ha tenuto conto che il bene oggetto di stima è soggetto a vendita giudiziaria, e non posto sul libero mercato. Questo comporta che i futuri aggiudicatari potranno prendere visione diretta del bene in esame ma tra l'aggiudicazione, il versamento del prezzo di aggiudicazione, l'emissione del Decreto di Trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile aggiudicato, potrebbe passare parecchio tempo a seconda delle diverse formalità da espletare per l'aggiudicazione del bene stesso. Queste limitazioni influiscono certamente sul valore

unitario che può essere attribuito agli immobili in esame. Con l'attuale crisi di mercato e lo stato occupazionale dell'immobile, si potrebbero incontrare ulteriori difficoltà nella vendita e questo potrebbe allungare i tempi di aggiudicazione. In ossequio all'indirizzo fornito dalle Linee Guida ABI e dagli Standard Europei di Valutazione, il Tribunale in collaborazione con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. hanno dato vita al progetto "Banca Dati Degli Immobili Aggiudicati", finalizzato ad offrire agli esperti stimatori una fonte attendibile, certa e istituzionale dalle quale trarre gli elementi per una corretta valutazione del prezzo base d'asta, elemento imprescindibile per ottenere il miglior risultato possibile nel minor tempo e con la maggiore trasparenza, a tutto vantaggio delle persone fisiche e/o giuridiche coinvolte nelle procedure esecutive e concorsuali.

Per avere i dati dei comparabili di riferimento su aggiudicazioni già avvenute, tramite il portale procedure.it di "Aste Giudiziarie Inlinea Spa", la scrivente ha effettuato le verifiche necessarie per l'individuazione dei dati relativi alle vendite forzate (individuali e concorsuali) di beni simili a quelli oggetto del procedimento esecutivo.

Per i beni oggetto di studio non sono è stato reperito alcun dato utile al calcolo del valore base di asta.

Per i motivi sopra esposti si è ritenuto opportuno applicare i parametri riportati nella sottostante tabella al fine di ottenere un deprezzamento su base analitica

RESIDENZIALE			
valore di mercato		€	400.000,00
saggio capitalizzazione annuo	1,80%	*	* saggio fruttuosità OMI (media)
incidenza area	25,00%		il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7
analisi estimativa			
	% annua		mesi
variazione mercato	2,00%	€	7.927,59 12 intervallo data stima e aggiudicazione
quota ammortam.	1,00%	€	3.732,92 15 intervallo tra stima e presa in possesso #
mancato reddito *	1,00%	€	995,45 3 intervallo tra DT e presa in possesso (incide se libero o occupato)
mancato guadagno	3,00%	€	2.959,52 3 intervallo tra aggiudicazione e DT
rischio assunto	8,0%	€	32.000,00 8 rischio ad 1 anno (valutare anche secondo la destinazione e vetustà)
		€	47.615,48
		€	352.384,52
			# la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorporando il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area
			11,90%

Per quanto sopra esposto avremo quindi:

Prezzo base d'asta, arrotondato, al lordo delle spese	€	355.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€	5.500,00
Debiti condominiali	€	
Prezzo base d'asta arrotondato, al netto delle spese €	€	350.000,00

La scrivente, ritenendo di aver ottemperato all'incarico affidatogli, rimane a disposizione della S.V. III.ma per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

Livorno, li 11/11/2024

L'Esperto Stimatore

(Geom. Roberta Conte)



ALLEGATI:

1. FOTOGRAFIE
2. PLANIMETRIE

