

GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione



TRIBUNALE ORDINARIO DI LIVORNO



UFFICIO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Simona CAPURSO



RUOLO GENERALE N.225/2022



- Promossa da:

[REDACTED]



[REDACTED]



- Intervenuto:

[REDACTED]

[REDACTED]

- Contro:

[REDACTED]



[REDACTED]



1

- Esperto stimatore:

Geom. Maurizio SERVOLINI

- Custode:

IVG - Circondario del Tribunale di Livorno



----- o -----



BENI IMMOBILI PIGNORATI

QUOTA pari alla **PIENA PROPRIETA'** di **n.1 APPARTAMENTO CON PERTINENZE** ad uso Residenziale e **n.1 AUTORIMESSA**, posti in un edificio bifamiliare situato a **LIVORNO** alla **VIA TOBIA SMOLLET n.12 e 14** (rif. targa numeri civili), gravati da diritto d'Abitazione in favore di un terzo soggetto.



LOTTO N.1

APPARTAMENTO identificato al Catasto Fabbricati foglio 78 particella 93 subalterno 1 unito con sub.4 categoria A/2 classe 2^ consistenza Vani 4 rendita € 506,13, piano T (superficie catastale mq.82, totale escluso le aree scoperte mq.73).



Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0596 681925 - Cell: 339 2351003

E.C.: maurizio.servolini@geopac.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Firmato Da: MAURIZIO SERVOLINI Emesso Da: ARUBAPEU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 104c41ad845b9b37961c66c54e51c56f





LOTTO N.2



AUTORIMESSA identificata al Catasto Fabbricati foglio 78 particella 93 subalterno 3 categoria C/6 classe 6^ consistenza Mq.10 rendita € 34,60, piano T (superficie catastale mq.10).



PROSPETTO RIASSUNTIVO

1) Continuità delle trascrizioni:

Attuale intestatario di tutte le 2 unità immobiliari pignorate è [redacted] (esecutato), nato a [redacted], per il Diritto di PROPRIETA' per 1/1 in regime di separazione dei beni, oltre a [redacted], per il Diritto d'ABITAZIONE, i quali hanno maturato i rispettivi diritti sui 2 beni immobili pignorati come segue:

- COMPRAVENDITA del 10/04/2009 notaio [redacted] rep.n.58027/23814 (trascritto CRRH il 20/04/2009 nn.6599/3874), col quale l'esecutato ha acquistato la piena proprietà da [redacted], nata a [redacted] (cf [redacted]), con riserva del diritto d'Abitazione.
- nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento (09/12/2022), non si rilevano ulteriori provenienze in capo a [redacted] (all.06).

2) Sussistenza di difformità da un punto di vista edilizio-urbanistico:

Sussistono difformità meglio descritte nell'apposito paragrafo della perizia ma, in un periodo storico dove le norme urbanistiche stanno rivedendo la forma di ingaggio per casistiche come quelle in esame, ma pur sempre verso le tolleranze ese-



cutive che vanno a prendere coscienza delle modalità operative degli anni pregressi, lo scrivente ritiene che tali difformità possano rientrare fra le “tolleranze esecutive “ di cui all’at.198 della LRT.n.65/2014, fatto salvo diversa interpretazione dell’Ufficio Tecnico Comunale.

Per tale motivo non si ritiene di dover produrre il fascicolo dedicato alla Procura della Repubblica: eventuali perfezionamenti sono legati allo sviluppo delle norme urbanistiche e si rinvia al Tecnico dell’aggiudicatario il miglior giudizio.

3) Cause ostative alla vendita:

Non sono state individuate cause ostative alla vendita.

4) Agevolazioni fiscali per la 1^ casa da parte dell’acquirente:

I beni NON ricadono nelle categorie catastali per le quali non è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell’acquirente.

5a) Valore di stima e prezzo base del LOTTO 1 (sub.1-4) – (all.11a):

- Valore di stima dell’intera piena proprietà: € 136.000,00
- Valore prezzo base dell’intera piena proprietà: € 110.000,00

5b) Valore di stima e prezzo base del LOTTO 2 (sub.3) - (all.11b):

- Valore di stima dell’intera piena proprietà: € 19.000,00
- Valore prezzo base dell’intera piena proprietà: € 12.500,00

6) Descrizione sommaria dei beni con riferimenti catastali:

- **LOTTO 1 (Sub.1-4): Appartamento per civile abitazione con annesse pertinenze esclusive**, facente parte di un edificio a carattere “residenziale” di tipo bifamiliare, posto al piano terra ed esattamente con accesso pedonale dal civico n.14 di Via Smollet e con accesso carrabile dal civico n.12 della stessa strada, composto da 4 vani più accessori (all.8a - rif. lett.A della grafica allegata), oltre un locale di sgombero esterno nell’angolo sud-ovest della particella (all.8a - rif. lett.B



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

della grafica allegata), il tutto insistente su una corte esclusiva di forma irregolare, oltre un pozzo in un muratura (**SEL mq.80**). **Catasto Fabbricati** fg.78 part.93 sub.1 unito con sub.4, categ. A/2 cl. 2[^] cons. Vani 4 rendita € 506,13, p.no T (superf. catastale mq.82, tot. escluso le aree scoperte mq.73).

- **LOTTO 2 (Sub.3): Autorimessa** a carattere “residenziale” indipendente **posta al piano terra** e con accesso attraverso la corte esclusiva del Lotto n.1 (all.8b - rif. lett.C della grafica allegata), esattamente con accesso carrabile dal civico n.12 di Via Smollet, composta da 1 unico vano collocato nell’angolo nord-ovest della particella (**SEL mq.14**). **Catasto Fabbricati** fg.6 part.812 sub.616, categ. C/6 cl. 6[^] cons. Mq.10 rendita € 34,60, p.no T (superf. catastale mq.10).

Fa parte della proprietà di ciascun Lotto sopra descritto la proporzionale quota sulle cose comuni condominiali di cui all’Art.1117 del Codice Civile, e quelle previste dagli atti di provenienza, cui si rinvia per maggiori dettagli.

Si annota che l’appartamento posto al piano 1° (soprastante l’alloggio del Lotto n.1), è raggiungibile dalla scala esterna esclusiva ma con accesso dalla corte al piano terra dal civico n.12 di Via Smollet.

7) Stato di occupazione dell’immobile:

In seguito al rituale sopralluogo (01/06/2023) alla presenza del Custode nominato e del sig. [REDACTED] e con la collaborazione dell’esecutato, al momento dell’accesso i beni sono risultati entrambi occupati dallo stesso [REDACTED]

a [REDACTED] non residente nel Comune di Livorno, il quale dichiara di occuparlo a titolo gratuito con regolare contratto e di avere intestate le utenze (acqua, luce e gas), ma di non ricordare l’importo esatto dei consumi annui.

L’immobile risulta all’AdE-REGISTRO di Livorno (all.06) concesso in comodato d’uso gratuito a tempo indeterminato dall’esecutato a [REDACTED] con con-

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0596 681925 • Cell: 339 2351003

E.C.: maurizio.servolini@geoproc.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Firmato Da: MAURIZIO SERVOLINI Emesso Da: ARUBAPEU EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 104c41ad845b9b37961c66c54e51c56f



tratto del [redacted] (Pignoramento trascritto il 09/12/2022).

Il Custode in quella sede:

- a) autorizzava l'occupante [redacted] a proseguire l'occupazione dei 2 lotti;
- b) chiedeva all'Esperto estimatore di determinare la giusta indennità di occupazione: in data 14/06/2023 lo scrivente l'ha stimata in € 500,00 mensili (all.15).

Del che' è stata redatta la "Dichiarazione dell'occupante dell'immobile" (all.14).

----- o -----

DIRITTI REALI:

[redacted]
[redacted], per il Diritto di PROPRIETA' per 1/1 in regime di separazione dei beni, e [redacted] (cf [redacted]), quest'ultima per il solo Diritto d'ABITAZIONE.

STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo le 2 unità immobiliari pignorate erano occupate da [redacted] in forza del Contratto di comodato d'uso gratuito dal 28/02/2022 a tempo indeterminato (all.06).

VENDITA SOGGETTA AD IVA

La presente vendita al momento attuale NON è soggetta ad IVA ma ad imposta di registro.

BENE CON CARATTERISTICHE DI LUSO AI SENSI DEL D.M. 02/08/1969:

I beni in oggetto non hanno le caratteristiche di lusso secondo quanto stabilito dal Decreto Ministeriale in oggetto.



DIRITTO DI PRELAZIONE EX ART. 9 D.LGS. n° 122/2005:

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al sopra citato articolo di legge.

DIVISIBILITA' DEL BENE:

Le 2 unità immobiliari sono fisicamente già divise e costituite nei 2 Lotti sopra descritti: la corte esclusiva del Lotto n.1 viene utilizzata per accedere all'Appartamento del piano 1° da scala esterna (non oggetto di pignoramento) e all'Autorimessa di cui al Lotto n.2, attraverso il civico n.14 di Via Smollet.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI:

Non risulta costituito alcun Condominio a termini di legge e non appare alcuna targa che indichi un Amministratore condominiale.

GRAVAMI E SERVITU':

Non sono scaturiti gravami e servitù gravanti sulle 2 unità immobiliari pignorate, se non il Diritto d'abitazione in favore di [REDACTED]

RICERCA LOCAZIONI IMMOBILIARI:

Con istanza prot.83557/2023 all'AdE-Registro, è stato richiesto il riscontro circa l'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento trascritto: in data 12/01/2024 l'Ufficio ha risposto fornendo copia del Contratto d'uso gratuito (reg. UR Livorno 03/03/2022), dal 28/02/2022 a tempo indeterminato per le 2 unità immobiliari pignorate (all.06), sottoscritto dall'esecutato in favore di [REDACTED]

RICERCHE PRESSO ANAGRAFE E STATO CIVILE

Con istanza prot.150170/2023 all'Anagrafe del Comune di Livorno è stato richiesto il Certificato storico di residenza dello stesso e dell'occupante i beni pignorati: l'Ufficio ha risposto in data 15/11/2023 (all.05a) informando che l'esecutato è re-





sidente nel Comune di Firenze e che per l'occupante ha dato sito negativo.



Con istanza prot.152358/2023 allo Stato Civile del Comune di Livorno, è stato richiesto l'Estratto dello stato civile dell'esecutato: l'Ufficio ha risposto in data 20/11/2023 ed in data (all.05b) informando che l'esecutato risulta aver contratto matrimonio a [redacted]



[redacted], in regime di separazione legale dei beni. Altresì annotava che, con atto del 27/05/2013 rep.n.37692 del Notaio [redacted]



nio, i coniugi hanno in 1° luogo costituito un fondo patrimoniale (art.167 CC), ed in 2° luogo [redacted] ha costituito un fondo patrimoniale (art.167 CC) a favore della famiglia di [redacted]



SOMMARIO



A) Descrizione catastale pag.8

B) Ricerche alla Conservatoria pag.10

C) Descrizione dei luoghi pag.11

D) Descrizione urbanistica pag.14

D.1) Dati per la Procura della Repubblica pag.18

E) Descrizione del metodo di stima pag.18

F) Stima dei beni pag.23

G) Valore a base d'asta pag.34

H) Determinazione dei valori dei beni pag.38

I) Conclusioni pag.38

L) Elenco degli allegati pag.39



----- o -----



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

Il sottoscritto **Geometra Maurizio SERVOLINI**, praticante la libera professione in

Via del Paratino n.4, iscritto al n.1000 all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri

Laureati della Provincia di Livorno, ed al n.181 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del

Tribunale di Livorno - Civile, nominato dalla S.V. Ill.ma quale esperto stimatore per il

bene immobile interessato dall'Esecuzione in oggetto (all.01), avendo espletato tutti i

necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Conservatoria e Re-

gistro, il Comune e l'Amministrazione condominiale, stante il quesito posto contenuto

nel verbale di nomina allegato alla presente espone quanto segue.

A) DESCRIZIONE CATASTALE

Le tre unità immobiliari pignorate sono censite nel **Comune di Livorno** ed identificate

al **Catasto Fabbricati foglio 78 particella 93**, con i **subalterni 1 unito col 4 (Lotto**

n.1) e 3 (Lotto n.2), in giusta ditta all'esecutato per quota e diritto ed all'altra avente

diritto, dati riscontrabili dalle visure storiche catastali (all.02):

LOTTO N.1

Appartamento identificato col **subalterno 1 unito col sub.4** e censito con la cate-

goria A/2 classe 2^ consistenza Vani 4 rendita € 506,13, Via Tobia Smollet n.14 piano T

(superficie catastale mq.82, totale escluso le aree scoperte mq.73) - Variazione per mo-

difica identificativo prat.n.LI66851 del 24/07/2006, ultima planimetria in atti dal

12/02/1990 (all.04a).

LOTTO N.2

Autorimessa identificata al Catasto Fabbricati col **subalterno 3** e censita con la cate-

goria C/6 classe 6^ consistenza Mq.10 rendita € 34,60, Via Tobia Smollet n.12-14 pia-

no T (superficie catastale mq.10) – Variazione per modifica identificativo

prat.n.LI66851 del 24/07/2006, ultima planimetria in atti dal 05/03/1963 (all.04b).

Si allegano inoltre l'estratto della mappa catastale fg.78 (all.03) e le planimetrie catastali.

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0586 481825 - Cell: 339 2351003

P.E.C. : maurizio.servolini@geopcc.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

Fa parte della proprietà di ciascun Lotto sopra descritto la proporzionale quota sulle cose comuni condominiali di cui all'Art.1117 del Codice Civile, e quelle previste dagli atti di provenienza cui si rinvia per maggiori dettagli.

CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO N.1

La planimetria dell'**Appartamento (Sub.1-4)** risulta oggettivamente NON conforme allo stato di fatto ai sensi delle vigenti norme catastali, in quanto:

- a) l'altezza interna indicata (3 mt.) non corrisponde all'altezza reale (+/- 2,90 mt.);
- b) la porta interna del corridoio è stata eliminata ed anticipata in prossimità della porta d'ingresso;
- c) è stata realizzata una parete divisoria con una porta, per dividere il corridoio e creare una 2^a camera;
- d) l'altezza interna indicata (2,70 mt.) del locale di sgombero esterno all'alloggio, non corrisponde all'altezza reale (+/- 2,25 mt.);
- e) il cancello pedonale d'ingresso dalla strada in realtà è traslato verso sud.

LOTTO N.2

La planimetria dell'**Autorimessa (Sub.3)** NON risulta oggettivamente conforme allo stato di fatto ai sensi delle vigenti norme catastali, in quanto:

- a) l'altezza interna indicata (3 mt.) non corrisponde all'altezza media reale (2,50 mt.), min. mt.2,25 e max mt.2,75;
- b) la porta pedonale laterale in realtà è una finestra;
- c) per evitare l'essere indotti a valutare che il bene abbia come pertinenza una corte, dalla grafica deve essere eliminato il perimetro della particella.

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0596 681925 - Cell: 339 2351003

P.E.C. - maurizio.servolini@geppec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

Ad ogni buon conto è importante far notare che non è possibile confrontare con esattezza la corrispondenza delle misure fra carta e realtà, perché la grafica potrebbe essere alterata a causa delle riproduzioni/scansioni che ne hanno alterato la precisione, ancorché vi si apponga lo scalimetro.

In conclusione, per aggiornare le planimetrie risultate non conformi, potrà essere prodotta all'AdE- Territorio (ex Catasto) una Variazione catastale con procedura Docfa per ciascun bene, la cui spesa stimata per tale procedura è pari a circa € 700,00 lorde per ciascuna unità immobiliare.

B) RICERCHE ALLA CONSERVATORIA (CRRII).

Secondo la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (all.10), depositata dal Creditore nel fascicolo (rif. Certif. Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano al 09/12/2022), si può riportare di seguito - per opportuna nozione - quanto emerso:

TRASCRIZIONI RELATIVE ALLA PROPRIETA'

nn.6599/3874 del 20/04/2009

Contro

con riserva del diritto di Abitazione, in favore di (esecutato) per la quota dell'intera piena proprietà, coniugato in regime di separazione dei beni, per i cespiti in Livorno distinti al fg.78 part.93 sub.1 unito col sub.4 e sul fg.78 part.93 sub.3, giusta Compravendita del 10/04/2009 rep.n.58027/23814 del Notaio Cirri Giovanni in Sesto Fiorentino.

ISCRIZIONI

nn.11428/1824 del 19/09/2014

Ipoteca giudiziale dal Decreto ingiuntivo del 11/07/2014 rep.4408/2014 emesso dal Tribunale di Firenze, in favore di

contro l'esecutato e

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0596 681825 • Cell: 339 2351003

E.C. : maurizio.servolini@geopac.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



██████████, gravante sui beni in Livorno distinti al fg.69 part.175 sub.604, fg.78 part.93 sub.1 unito col sub.4 e sul fg.78 part.93 sub.3.

TRASCRIZIONE DEI PIGNORAMENTI

nn.22359/150807 del 09/12/2022

Verbale di pignoramento immobili del 21/11/2022 rep.n.4748/2022 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Livorno, in favore di ██████████
██████████, contro l'esecutato e gravante sui beni in Livorno distinti al fg.78 part.93 sub.1 unito col sub.4 e sul fg.78 part.93 sub.3.

----- o -----

C) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

In data 01/06/2023 il sottoscritto Esperto estimatore ed il Custode hanno effettuato l'accesso presso i beni in oggetto, presso il Comune di Livorno alla Via Tobia Smollet nn.12 e 14. L'Esecutato ha consentito l'inizio delle attività al 1° accesso per tramite dell'occupante, giusto preavviso tramite raccomandata consegnata il 25/05/2023 (all.13). L'occupante ha rilasciato le dichiarazioni di rito (all.14), e lo scrivente ha effettuati i rilievi fotografici (all.07) e metrici (all.08), oltre gli accertamenti ritenuti necessari.

I beni fanno parte di una palazzina bifamiliare collocata in un contesto "residenziale" di vecchia edificazione, costruzione sviluppantesi su 2 piani fuori terra all'interno di un lotto di pertinenza, con annesse pertinenze esclusive. L'edificio si trova in una zona urbana della Frazione di Antignano, a circa 500 metri dal mare (Viale A. Vespucci), posizionato lungo una strada secondaria a circa 100 metri dall'arteria Via del Littorale (già SS n.1 Aurelia) ed a meno di 50 metri dalla linea ferroviaria Tirrenica.

Al piano terra si trovano i 2 beni pignorati (appartamento ed autorimessa) con annessa corte di pertinenza, al piano 1° un appartamento non coinvolto nella procedura.



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla pubblica via ai civici sopra indicati.

Alla scala esterna che conduce all'appartamento del piano 1°, si accede attraverso la cote esclusiva dell'appartamento pignorato del piano terra.

Analogamente, all'autorimessa pignorata si accede dalla medesima corte.

Sulla corte facete parte del Lotto n.1 è presente un pozzo sopraelevato, costituito da un elemento in muratura con pianta di forma circolare, di cui non se conosce ne' la funzionalità e ne' l'eventuale titolo legittimante l'emungimento.

Ai fini di una miglior rappresentazione dei cespiti in parola, si rinvia alla visione della grafica allegata (all.08), esitata dal rilievo metrico all'atto del sopralluogo.

La costruzione presumibilmente ha una struttura portante in muratura, rifinita con intonaco e pittura; il tetto ha una copertura a falde inclinate con tegole di laterizio e gronde in rame; gli infissi esterni ed i sistemi oscuranti sono in legno e plastica; marciapiede perimetrale e camminamenti in porfido; recinzione mista in muratura e maglie metalliche, cancelli in ferro verniciati. Nel complesso lo stabile si ben presenta, ovvero in buono stato conservativo e manutentivo. Gli interni dei 2 Lotti invece si presentano datati e necessitano di una generale riqualificazione, apprezzando uno stato conservativo e manutentivo appena sufficiente. Non risulta realizzato alcun efficientamento energetico se non una recente manutenzione delle facciate. L'uso dei beni non ha il carattere della stagionalità estiva ma per un uso annuale di una famiglia, completi di un ampio giardino alberato ancorchè in un quartiere addensato di costruzioni seppur a debita distanza. Gli impianti elettrici, idrico e fognario a servizio del Lotto n.2 sono connessi col Lotto n.1.

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0596 681925 - Cell: 339 2351003

P.E.C. - maurizio.servolini@geppec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione



LOTTO N.1



Il Lotto n.1 è composto da un appartamento (SIN mq.52 e SEL mq.70 c.ca) - (rif. lett.A nella grafica allegata) – composto da 4 vani principali e accessori tutti finestrati, fra cui 1 bagno e la cucina, ha il portone d'ingresso in legno, le porte interne in legno tamburato; pavimenti in gres/monocottura, rivestimenti ceramici; è presente una pensilina in fregio all'ingresso dell'appartamento al piano terra (lato sud); impianto gas metano per fuochi cottura e per caldaia murale interna (produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento con radiatori in alluminio e ghisa); impianto elettrico in traccia con quadro elettrico, derivazioni e frutti in plastica con mascherine in alluminio; impianto fognario non riscontrabile; impianto idrico potabile allacciato alla rete acquedottistica pubblica. Il locale di sgombero (SIN mq.8 e SEL mq.10 c.ca) del Lotto n.1 (rif. lett.B nella grafica allegata) è costituito da una struttura in muratura in parte aderente ad altra costruzione contermina, indipendente ma accessibile dalla corte esclusiva con l'appartamento cui è pertinente, serramenti esterni in metallo e finiture analoghe all'edificio principale. L'ampia corte esclusiva si sviluppa sui 4 lati liberi del lotto, alberata, inerbita e pavimentata (mq.170 c.ca). Il cespite sviluppa complessivamente una Superficie Esterna Lorda (SEL) di mq.75 c.ca, compresa l'estensione della corte e del locale di sgombero opportunamente omogeneizzati.

LOTTO N.2

L'autorimessa Lotto n.2 (rif. lett.C nella grafica allegata) ha una tipologia costruttiva e finiture simili allo sgombero del Lotto n.1. Il cespite sviluppa complessivamente una Superficie Esterna Lorda (SEL) di mq.14 c.ca ed una SIN di mq.11 c.ca. Quanto sopra descritto, meglio visibile negli allegati rilievo fotografico (all.07) ed elaborato grafico (all.08).



13



Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0596 681925 - Cell: 339 2351003

P.E.C.: maurizio.servolini@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Firmato Da: MAURIZIO SERVOLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 104c41ad845b9b37961c66c54e51c56f



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

Si riepilogano di seguito la Superficie Esterna Lorda (SEL) per i beni pignorati, suddivisi in 2 Lotti:

LOTTO N.1

(S.I.L.) Superficie Interna Lorda (*arrotondata*) escl. la corte mq. 65¹

(S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (*arrotondata*) con la corte mq. 75

LOTTO N.2

(S.I.L.) Superficie Interna Lorda (*arrotondata*) mq. 11

(S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (*arrotondata*) dell'appartamento mq. 14

D) DESCRIZIONE URBANISTICA

Al fine di verificare la situazione urbanistica delle porzioni immobiliari in oggetto e reperire i necessari documenti, il sottoscritto ha richiesto con prot.150175/E/2023 al Comune di Livorno – Ufficio Tecnico di reperire le pratiche edilizie riguardanti la costruzione del fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari in esame, e le trasformazioni successive.

L'area pare ricadere sotto il Vincolo Paesaggistico e quello Sismico.

La costruzione dell'edificio è probabile che sia avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967, non avendone reperito documentazione d'archivio presso il Comune.

I fascicoli visionati non hanno consentito allo scrivente di avere un quadro completo della legittimità degli immobili, in quanto agli atti pare mancare alcuni titoli edilizi e non vi sono comunicazioni di inizio e fine lavori, elaborati grafici completi, dimensioni certe, certificati di abitabilità/agibilità, ecc.

Dunque risultano intervenute le seguenti pratiche edilizie che hanno trasformato l'edificio e le sue pertinenze:

1) Acronimo SIL così definita dal CVI III edizione, capitolo 2, punto 4.2.2 – *l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.*

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0596 681925 • Cell: 339 2351003

P.E.C. - maurizio.servolini@geppecc.it



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

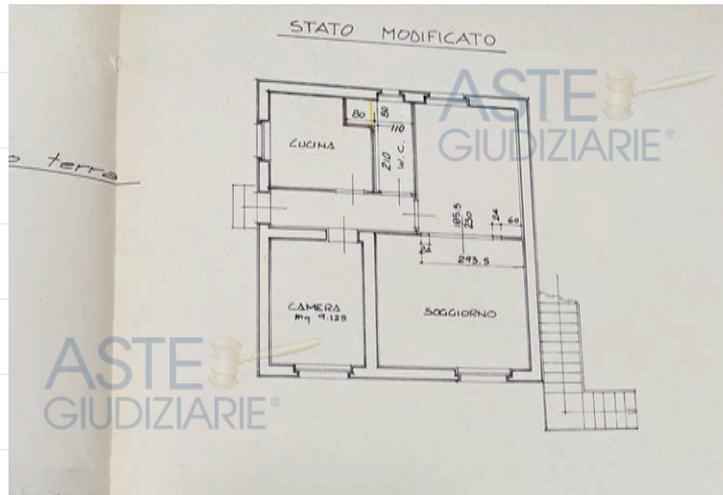


1) Prat.ed.n.733/1989 per lavori di modifiche interne: Autorizzazione edilizia del 24/05/1989;

2) Prat.ed.n.637/1990 per lavori di spostamento cancellino al civ.14:
Autorizzazione edilizia del 17/08/1990.

Queste le grafiche utili estratte dai fascicoli di cui sopra:

1) Prat.ed.n.733/1989 (relativamente al Lotto n.1):



2) Prat.ed.n.637/1990 (relativamente al Lotto n.1):



Dal riscontro fra lo stato rilevato al 1° accesso e le risultanze non esaustive dello stato legittimo sopra citato, sono emerse le seguenti difformità riportate ad alcuni elaborati grafici progettuali.





LOTTO N.1



Non avendo rintracciato documentazione, con riferimento al Catasto ed ai materiali/tipologia costruttiva, lo stato di fatto potrebbe configurarsi come legittimo se applicabile l'art.198 della LRT.n.65/2014 (tolleranze esecutive), in quanto modifiche apportate in corso d'opera in vigenza di un titolo edilizio, depositando all'Ufficio Tecnico (UTC) la rappresentazione dello stato di fatto con i riferimenti attesi per la tipologia di pratica:

- a) la porta interna del corridoio è stata eliminata ed anticipata in prossimità della porta d'ingresso;
- b) l'altezza interna indicata (2,70 mt.) del locale di sgombero esterno all'alloggio, non corrisponde all'altezza reale (+/- 2,25 mt.);
- c) pensilina parapiooggia in legno e laterizio posta sul prospetto sud, in fregio al portone d'ingresso.

In caso che ciò non si potesse concretizzarsi per l'interpretazione dell'UTC, o per subentro di nuove norme, allora sarà necessario procedere con una pratica di compatibilità paesaggistica e dopo con un accertamento di conformità in sanatoria.

In questa ipotesi i costi per la sanatoria potrebbero corrispondere a circa 5.000 euro.

LOTTO N.2

Non avendo rintracciato documentazione, con riferimento al Catasto ed ai materiali/tipologia costruttiva, lo stato di fatto potrebbe configurarsi come legittimo se applicabile l'art.198 della LRT.n.65/2014 (tolleranze esecutive), in quanto modifiche apportate in corso d'opera in vigenza di un titolo edilizio, depositando all'Ufficio Tecnico (UTC) la rappresentazione dello stato di fatto con i riferimenti attesi per la tipologia di pratica:



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

a) l'altezza interna indicata (3 mt.) non corrisponde all'altezza media reale (2,50 mt.), min. mt.2,25 e max mt.2,75;

b) la porta pedonale laterale in realtà è una finestra ma, spesso, in quegli anni è abitudine indicare la finestra anche con la riga di taglio come si fa oggi per le porte finestre.

In caso che ciò non si potesse concretizzarsi per l'interpretazione dell'UTC, o per subentro di nuove norme, allora sarà necessario procedere con una pratica di compatibilità paesaggistica e dopo con un accertamento di conformità in sanatoria.

In questa ipotesi i costi per la sanatoria potrebbero corrispondere a circa 3.000 euro.

Oggi come oggi è sempre più difficile esprimersi sul merito delle conformità, in quanto ogni Comune ha la propria visione e che, spesso, non combacia con quella di altri Enti omologhi.

Ad ogni buon conto, se la situazione potesse inquadrarsi sotto il profilo delle "tolleranze esecutive", si può supporre una situazione di conformità urbanistico-edilizia proprio perché modifiche apportate in vigenza di un titolo edilizio.

In ogni caso lo scrivente demanda al Tecnico del futuro aggiudicatario il confronto con l'UTC sul merito.

Prudenzialmente, senza eccessi, i costi per una eventuale pratica di sanatoria possono stimarsi in circa € 5.000,00 lordi (compensi professionali, spese per diritti comunali, regionali, bolli, sanzioni, ecc.): al momento non si possono essere preventivare in modo preciso in quanto gli stessi verranno determinati una volta avviato l'iter della pratica.

Si tiene nuovamente a precisare che quanto detto va inteso come contributo indicativo della situazione urbanistico-edilizia del bene senza avallo alcuno di sanabilità, che andrà approfondito con le rituali e necessarie verifiche a cura del tecnico incaricato

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0596 681925 - Cell: 339 2351003

P.E.C. - maurizio.servolini@geopac.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti a quel momento.

D.1) DATI PER LA PROCURA DELLA REPUBBLICA

Niente da rappresentare, pertanto non si produce alcuna nota per la Procura.

E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

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

E1) 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 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*

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



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

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 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 quelle 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 regole (8). Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il “principio dello scopo” che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del confronto di mercato (9), quello finanziario⁽¹⁰⁾ e quello dei costi⁽¹¹⁾, dette metodologie sono utilizzate sulla base della tipologia dell'immobile oggetto di stime e dei dati disponibili e desumibili dal mercato; infatti un mercato stabilirà un prezzo di un immobile allo

- 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)
- 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.
- 8) IVS 2007 – GN.1
- 9) Sales comparison approach;
- 10) Incombe capitalisation approach;
- 11) Cost approach;

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0596 681925 - Cell: 339 2351003

P.E.C. : maurizio.servolini@geopcc.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

stesso modo in cui ha definito il prezzo di immobili simili. Pertanto, in ogni procedimento di comparazione è basilare che gli immobili per cui sono stati reperiti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in oggetto di stima.

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

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili compravenduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nei casi in cui siano presenti prove di mercato a sostegno dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono reperibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

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 di vecchia costruzione 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.

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0596 681925 - Cell: 339 2351003

P.E.C. - maurizio.servolini@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Nel caso in esame visto e considerato la tipologia dell'immobile, il suo posizionamento e la sua consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile non possa che essere il **METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO**.



Il procedimento estimativo più importante del metodo per confronto, indicato dai tre codici oggi operativi in Italia, è il *Market Comparison Approach* (MCA), tale metodologia può essere applicata a tutti i tipi di immobili e deve essere utilizzato quando siano disponibili un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si basa il MCA è l'assunto per il quale sarà il mercato a stabilire il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto ⁽¹²⁾.



Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati 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 di conto dei concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, 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 della Agenzia delle Entrate (AdE) Territorio (OMI), che è per sua natura, una fonte per



12) M. Simonotti "Metodi di stima immobiliare – Applicazione degli standard internazionali" (ed. Dario Flaccovio Editore) afferma che "Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili" (pag. 184);



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

offrire elementi alle attività stesse dell'AdE 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 statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente

si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

Ma le quotazioni OMI come evidenziato anche nello stesso sito dell'AdE, 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 com-

pravendita, 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 presup-

posto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima),

permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato rela-

tivo ad una transazione già avvenuta (prezzo), è soggetta alla cosiddetta "tolleranza

estimale". Al momento attuale, questa previsione di mantenimento delle condizioni esi-

stenti 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 gra-

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0596 681925 - Cell: 339 2351003

P.E.C. - maurizio.servolini@geopac.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



va 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. 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.

Si sottolinea che non sono stati rintracciati comparabili nel mercato delle vendite forzate, pertanto sono stati assunti comparabili rilevati sul mercato e opportunamente revisionati.

F) STIMA DEL BENE

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 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

13) Solitamente viene consigliato dalla letteratura di settore un periodo per le verifiche che non superi l'anno, ma la crisi del mercato immobiliare con la drastica riduzione dei volumi di compravendita denunciata da tutti gli organismi nazionali (Banca d'Italia, ex Agenzia del Territorio, Nomisma, ecc.) ha, di fatto, allungato tale periodo



e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore. Le fasi principali del MCA sono:

- a) analisi del mercato per la rilevazione di contratti 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 posto in un'area urbana residenziale, vicina al mare ed alle arterie principali della frazione, nonché alla linea ferroviaria.

Dunque un contesto piuttosto omogeneo, con presenza di costruzioni analoghe in un contesto urbanizzato piuttosto addensato e di pari periodo edificatorio.

Il fatto che l'immobile si trovi in una specifica zona dove non sono presenti immobili della medesima tipologia e con caratteristiche similari, ha indotto lo scrivente ad effettuare una ricerca al fine di verificare l'esistenza di contratti di compravendita di immobili posti nelle vicinanze e nel medesimo segmento di mercato, considerato che una buona parte di tali immobili avrebbero avuto gli stessi parametri del segmento di mercato (localizzazione, destinazione, tipo di contratto, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato).

Ovviamente sono state fatte ricerche in analogia alla destinazione d'uso di ciascun Lotto (A2 e C6), ottenendo il seguente risultato:





LOTTO N.1

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2022 al prezzo di 300.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), VIA DELLA GORGONA 40, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 78 mapp. 83 sub.xxx con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 237,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 05/2021 al prezzo di 270.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), VIA TOBIA SMOLLET 9, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 78 mapp. 286 sub.xxx con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 110,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

<i>Prezzo e Caratteristiche</i>	<i>A</i>	<i>B</i>
Data DAT	02/2022	05/2021
Prezzo PRZ (€)	300.000,00	270.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	237,00	110,00

pMED (€/mq)	1.265,82	2.454,55
-------------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 1.642,65$$

Arrotondabile ad € 1.600





LOTTO N.2

A - Immobile in categoria catastale C06 compravenduto nel 11/2023 al prezzo di 45.000,00 €, ubicato nel comune di Livorno (LI), VIA FEDERICO ANTONIO OZANAM 16, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 69 mapp. 232 sub.xxx con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 34,10 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie (s) dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

<i>Prezzo e Caratteristiche</i>	<i>A</i>
<i>Data DAT</i>	<i>11/2023</i>
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	<i>45.000,00</i>
<i>Sup.Cat.Tot. SUP (mq)</i>	<i>34,10</i>

<i>pMED (€/mq)</i>	<i>1.319,65</i>
--------------------	-----------------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 1.319,65$$

Arrotondabile ad € 1.300

Le ricerche effettuate hanno dato esiti favorevoli avendo rinvenuto offerte di vendita, dalle quali sono state estrapolate le necessarie caratteristiche tecnico-economiche, gli immobili sono posti in zone limitrofe al *subject* e ricadono nel medesimo segmento di mercato.

Le caratteristiche individuate - successivamente esaminate - che differenziano questi



beni di confronto (*comparabili*) con quello in esame (*subject*), sono la data della compravendita, la superficie dell'unità immobiliare e gli accessori e pertinenze di cui è dotata, il numero dei servizi igienici, la presenza dell'impianto di riscaldamento, il livello di piano e lo stato di conservazione.

La stima delle caratteristiche qualitative, per le quali è difficile, complessa ed imprecisa la stima del prezzo marginale, viene risolta attraverso il "Sistema di stima"⁵, una procedura matematica basata sulle funzioni di comparazione. Tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il *subject*, è riportato nel Rapporto di valutazione allegato dove, per ogni immobile di confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, qualora fosse stato venduto oggi ed avesse avuto le caratteristiche di quello in esame. Ma tale stima tiene conto solo delle caratteristiche quantitative delle unità immobiliari e non della caratteristica qualitativa relativa al posizionamento e tipologia specifica.

Il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *"Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)."* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

LOTTO N.1

Valutazione con Metodica MCA 2.0

La metodica applicata per determinare il valore di mercato è quella del metodo del con-

⁵ CVI IV edizione, capitolo 8, punto 3.21



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

fronto di mercato, la quale prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile. Nella fattispecie, il criterio di stima applicato è il MCA 2.0 (measurements of rationality for a scientific approach to the marketo oriented methods) che consente di limitare gli errori di sopra/sotto stima attraverso l'applicazione del coefficiente di correzione (r) e, nell'ipotesi di più comparabili, dei coefficienti di similarità, affidabilità e composti.

TABELLA DEI DATI			
Caratteristiche	S	A	B
PRZ	?	€ 270.000,00	€ 300.000,00
DAT	0	18	12
SUI	75	110	237

	S	A	B
Superficie Commerciale	75	110	237

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Caratteristiche	A	B
DAT	€ 0,00	€ 0,00
SUI	€ 2.454,55	€ 1.265,82

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0596 681925 - Cell: 339 2351003

P.E.C. - maurizio.servolini@geppec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione



Risulta:

	A	B
Coefficiente (r)	-0,3182	-0,6835
Coefficiente Similarità	0,4559	0,5441
Coefficiente Affidabilità	0,5	0,5
Coefficienti Composti	0,4559	0,5441

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Caratteristiche	A	B
PRZ	€. 270.000,00	€. 300.000,00
DAT	€. 0,00	€. 0,00
SUI	€. -85.909,09	€. -205.063,29
PRZ CORR	€. 184.090,91	€. 94.936,71

Considerato che la divergenza percentuale assoluta è pari 93,9091% e che i coefficienti di similarità, affidabilità e composti sono nella tolleranza, il valore di mercato risulta:

$$(\text{€}. 184.090,91 * 0,4559) + (\text{€}. 94.936,71 * 0,5441) = \text{€}. 135.579,37$$

Arrotondato in €. 136.000,00**LOTTO N.2****Valutazione con Metodica MCA 2.0**

La metodica applicata per determinare il valore di mercato è quella del metodo del confronto di mercato, la quale prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0596 481925 - Cell: 339 2351003

P.E.C. - maurizio.servolini@geopac.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Firmato Da: MAURIZIO SERVOLINI Emesso Da: ARUBAPEE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 104c41ad845b9b37961c666c54e51c56f



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

sulla base delle caratteristiche immobiliari e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile. Nella fattispecie, il criterio di stima applicato è il MCA 2.0 (measurements of rationality for a scientific approach to the market oriented methods) che consente di limitare gli errori di sopra/sotto stima attraverso l'applicazione del coefficiente di correzione (r) e, nell'ipotesi di più comparabili, dei coefficienti di similarità, affidabilità e composti.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche	S	A
PRZ	?	€. 45.000,00
DAT	0	12
SUI	14	34

30

	S	A
Superficie Commerciale	14	34

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche	A
DAT	€. 0,00
SUI	€. 1.323,53

Risulta:

	A
Coefficiente (r)	-0,5882

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0596 481925 - Cell: 339 2351003

P.E.C. - maurizio.servolini@geppec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





TABELLA DI VALUTAZIONE	
Caratteristiche	A
PRZ	€. 45.000,00
DAT	€. 0,00
SUI	€. -26.470,59
PRZ CORR	€. 18.529,41



In conclusione il valore di mercato risulta pari a: €. 18.529,41

Arrotondato in €. 19.000,00

Si allegano i comparabili di riferimento che hanno determinato i valori di cui sopra (all.11) che ci condurrà ad un prezzo finale per ciascun *Subject*.

31

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti

i seguenti dati:

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.

Superfici: le superfici dei beni comparabili sono state ricavate dalle offerte di vendita e sono intese come commerciali cioè lorde, per quanto riguarda la superficie dell'appartamento in esame la Superficie Esterna Lorda è stata calcolata ragguagliando la superficie interna lorda in quanto non è stato possibile misurare la spessore dei muri a confine con le altre unità immobiliari, 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 250€/mq. relativamente ai costi medi a metro quadro di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello dei *subjects*, lo stesso è stato individuato come buono;

□ **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. Si è ritenuto equo un decremento del valore, pari al 1,50%, per ogni piano crescente;

- **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 è calcolato con il relativo rapporto mercantile individuato nell'allegata tabella;

- **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.

- **Impianto di riscaldamento:** è una caratteristica che tiene conto della presenza di tale impianto, 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 co-

5) 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)



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

sto di impianto deprezzato.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con i *subjects*, è riportato nella tabella allegata (all. 11) 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.

LOTTO N.1

Il valore della piena proprietà dell'immobile in esame è determinato in cifra tonda € 136.000,00. A riscontro, dividendo la cifra ottenuta per la SEL (mq.75), otterremo il prezzo unitario pari a €/mq. 1.800 c.ca, appena superiore al valore unitario calcolato dalla Campionatura di mercato di €/mq.1.600 (+200 €).

LOTTO N.2

Il valore della piena proprietà dell'immobile in esame è determinato in cifra tonda € 19.000,00. A riscontro, dividendo la cifra ottenuta per la SEL (mq.14), otterremo il prezzo unitario pari a €/mq. 1.350 c.ca, appena inferiore al valore unitario calcolato dalla Campionatura di mercato di €/mq.1.500 (-150 €).

Ricordiamoci che sono 2 beni di piccolo taglio ma non facilmente commerciabili nel breve periodo e sempre meno appetibili perché non efficientati energeticamente, e perderanno valore mano a mano che si avvicinerà la scadenza del 2035 in cui correrà l'obbligo del miglioramento energetico degli immobili per conseguire vendita o affitto, sempre che il potere d'acquisto non migliori ed i tassi dei mutui si riducano ancora.

Tali valori, rispetto alle pubblicazioni OMI del 2° semestre 2022 per la zona Semicentrale – microzona C6 – prevalenza di Abitazioni civili, si collocano:

- Abitazioni civili in condizioni di conservazione Normali
 - o min. €/mq.1.900
 - o max €/mq.2.250

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0596 681925 - Cell: 339 2351003

P.E.C. - maurizio.servolini@geppec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione



o media €/mq.2.075

di poco inferiore al valore unitario derivante dalla stima di €/mq.1.800.

- Box in condizioni di conservazione Normali



o min. €/mq.1.100

o max €/mq.1.500

o media €/mq.1.300

di poco inferiore al valore unitario derivante dalla stima di €/mq.1.350.



A proposito dell'OMI lo scrivente ritiene opportuno specificare che le quotazioni pubblicate 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'AdE-Territorio, Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare 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."*



Considerato tutto quanto detto finora, si determina il valore di mercato della quota dell'intera proprietà dei beni in parola:

- LOTTO 1 (Sub.1-4) VALORE DI MERCATO = 136.000,00

- LOTTO 2 (Sub.3) VALORE DI MERCATO = € 19.000,00

----- o -----

G) VALORE A BASE D'ASTA

E' facile comprendere che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0596 681925 - Cell: 339 2351003

P.E.C. - maurizio.servolini@geopac.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

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 altri modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi. Anche gli standard internazionali di valutazione⁶ 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"*⁷ Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari⁸. La definizione è pressoché identica anche a quella indicata

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

7 IVS 2007 – S.1 punto 3.1

8 CVI , terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0596 681925 - Cell: 339 2351003

P.E.C. - maurizio.servolini@geopec.it



nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”⁹ 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 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 mercato¹⁰ 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 forzata*¹¹ che non viene definito espressamente ma indicato come “...termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.”. Aggiunge inoltre che “... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ...” e “...presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato ...”; in pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma “... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.”. Il 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.”¹². Quest’ultimo concetto è ripreso anche dalle Linee Guida ABI¹³.

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

9 Cosiddette “Linee Guida ABI”, documento redatto dall’Associazione Bancaria Italiana nell’ottobre 2010 – Requisito 1, punto R.1.2.1.

10 IVS 2007 – S.2

11 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.

12 CVI, III edizione, capitolo 5, punto 2.12.

13 Appendice 1 – Punto A.1.5.1.



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

mercato, ma viene immesso alla pubblica vendita con una procedura particolare e ben precisa.

Il futuro aggiudicatario infatti non può prendere visione diretta del bene in esame, ed oltretutto 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.

Per le considerazioni già espresse si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

L'abbattimento percentuale, che può variare a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, nel caso in esame può essere compreso tra il 10% ed il 20% del valore di mercato (escluso le spese della regolarizzazione catastale ed edilizia che non devono essere decurtate), per il caso in esame viene quindi valutato nel 15%:

- LOTTO 1 (Sub.1-4) val. di stima € 136.000,00 -15% = € 115.600,00
- LOTTO 2 (Sub.3) val. di stima € 19.000,00 -15% = € 16.150,00

ai quali si dovrà sottrarre la quota parte per le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, ovvero:

LOTTO N.1

Valore di mercato deprezzato € 115.600,00 -

Costi per regolarizzazione catastale € 700,00 -

Costi per la regolarizzazione edilizia € 5.000,00 =

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0596 481925 - Cell: 339 2351003

P.E.C. - maurizio.servolini@geppec.it



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione



Totale Valore stimato

€ 109.900,00



ovvero in cifra tonda € 110.000,00 (VALORE A BASE D'ASTA).



LOTTO N.2

Valore di mercato deprezzato

€ 16.150,00 -

Costi per regolarizzazione catastale € 700,00 -

Costi per la regolarizzazione edilizia € 3.000,00 =

Totale Valore stimato

€ 12.450,00

ovvero in cifra tonda € 12.500,00 (VALORE A BASE D'ASTA).

**H) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL QUOTA DELL'INTERA
PIENA PROPRIETA' DI CIASCUN LOTTO**



38

Riepilogando gli importi sopra ottenuti ed apportando gli opportuni arrotondamenti, avremo i seguenti valori per ogni Lotto in esame, per la corrispondente all'intera piena proprietà di ciascuno, pari a:

LOTTO N.1

Valore di mercato € 136.000,00

Valore a base d'asta € 110.000,00

LOTTO N.2

Valore di mercato € 19.000,00

Valore a base d'asta € 12.500,00

I) CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra ha considerato la natura dei beni stessi sia come qualità che come zona, considerando la loro disponibilità e le caratteristiche estrin-

Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0596 481925 - Cell: 339 2351003
P.E.C. - maurizio.servolini@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Firmato Da: MAURIZIO SERVOLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 104c41ad845b9b37961c66c54e51c56f



GEOMETRA MAURIZIO SERVOLINI

Consulenza & Progettazione



seche ed intrinseche proprie.



A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati alla presente, distintamente ossequia.



Cecina, li 10/09/2024.

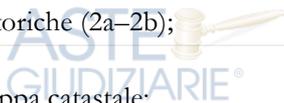
L'Esperto Estimatore

Geometra Maurizio SERVOLINI



L) ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) Decreto di nomina Esperto estimatore;
- 2) Visure catastali storiche (2a-2b);
- 3) Estratto della mappa catastale;
- 4) planimetrie catastali delle unità immobiliari (4a-4b);
- 5) Accesso atti Anagrafe e Stato Civile per residenza e stato civile (per l'occupante e l'esecutato);
- 6) Accesso atti AdE-Registro per locazioni (tutti e 2 i Lotti);
- 7) Rilievo fotografico dello stato dei luoghi al sopralluogo (7a-7b);
- 8) Rappresentazione grafica dello stato dei luoghi al sopralluogo (8a-8b);
- 9) Accesso atti Ufficio Tecnico Comunale;
- 10) Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (estratto dal fascicolo di Cancelleria);
- 11) Comparabili di mercato (11a-11b);
- 12) ~~Elaborato di rilievo con riscontro delle difformità rilevate per la Procura;~~
- 13) Raccomandata all'esecutata 1° accesso;
- 14) Verbale di 1° accesso con dichiarazioni degli occupanti;



39



Studio Tecnico Via del Paratino n.4 - Cap.57023 Cecina LI

Tel: 0596 681925 - Cell: 339 2351003

P.E.C. - maurizio.servolini@geppec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Firmato Da: MAURIZIO SERVOLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 104c41ad845b9b37961c66c54e51c56f





15) Stima della congrua indennità di occupazione.



- fine -



40

