

TRIBUNALE DI LIVORNO

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Emilia Grassi

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 233/2021

Promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Avv. XXXXXXXXXXXX - Avv. XXXXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX)

Esperto stimatore: XXXXXXXXXXXX

Data incarico: **08/03/2022**

Data giuramento: **09/03/2022**

PROSPETTO RIASSUNTIVO – LOTTO UNICO

Descrizione del bene: trattasi della piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Marciana Marina (LI), Viale Lloyd n. 6, piano secondo (già Via del Toro).

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marciana Marina al Foglio 2, P.lla 883 Sub. 33, Cat. A/2, Classe 5, Vani 4,0, Superficie Catastale Totale 52 mq e Rendita Catastale €. 1.053,57;

Continuità delle trascrizioni: SI

- attuale proprietà (anteriamente al ventennio): sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, divenuti proprietari del bene oggetto di stima, in regime di comunione legale dei beni tra loro, per acquisto effettuato dalla soc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in forza dell'atto di compravendita del Notaio Roberto Mameli di Livorno rep. 57536 del 08/03/1991, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Portoferraio il 16/03/1991 al part. n° 583;

- precedente proprietà (anteriamente al ventennio): soc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX divenuta proprietaria del bene oggetto di stima, per acquisto effettuato dalla soc. coop. XXXXXXXXXXXXXXXX, in forza dell'atto di compravendita del Notaio Lorenzo Stucchi di Lodi rep. n. 11273 del 13/11/1986, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Portoferraio il 16/03/1987 al part. n° 347;

Cause ostative alla vendita: Nessuna

Valore di stima: €. 210.000,00

Valore a base d'asta: € 166.000,00

Corrispondenza con Atto di Pignoramento : Si

Diritto di prelazione ex Art. 9 D.lgs 122/2005: No

Bene di lusso si sensi D.M. 02/08/1969: No

Possibilità richiesta agevolazioni fiscali per acquisto prima casa: Si

Vendita soggetta: ad imposta di registro

Stato di occupazione del bene: occupato stabilmente da uno dei due esecutati e

saltuariamente dall'altro.

Conformità urbanistica: No

Conformità attuale catastale: No

Servitù: non sono indicate servitù all'interno dei titoli di provenienza citati nella presente relazione, fatta eccezione per le precisazioni contenute nell'atto trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Portoferraio il 16/03/1987 al part. n° 347, circa gli accessi condominiali;

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto XXXXXXXXXXXX, con studio in XXXXXXXXXXXXXXXX, libero professionista XXXXXXXXXXXX, abilitato a farlo in quanto iscritto al n° XXXXXXX dell'Albo dei XXXXXXXXXXXXXXXX, veniva nominato dalla S.V. quale esperto estimatore per il bene immobile interessato dall'Esecuzione in oggetto, come da verbale di nomina del 08/03/2022 (all. n° 01) e premesso che:

- in data 09/03/2022 ha prestato il giuramento di rito (all. n° 02);
- in data 10/03/2022 ha trasmesso all'A.d.E. di Livorno una richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato gravanti sull'u.i. in oggetto (all. n° 03);
- in data 24/03/2022 l'A.d.E. ha risposto alla richiesta sopra menzionata, comunicando l'assenza di contratti di locazione e/o comodato per l'immobile in esame (all. n° 04);
- in data 10/03/2022 ha inviato agli esecutati una lettera raccomandata A.R. con la quale veniva fissato per il giorno 23/03/2022 l'accesso all'immobile pignorato in presenza del Custode Giudiziario, per poter effettuare le necessarie operazioni di rilievo (all. n° 05). Nei giorni seguenti la sig.ra XXXXXXXXXXXX comunicava telefonicamente allo scrivente la propria indisponibilità ad essere presente per il giorno stabilito e chiedeva di poter posticipare il sopralluogo a data da destinarsi;
- in data 13/04/2022, come da verbale di sopralluogo (all. n° 06), in presenza del Custode Giudiziario Avv. XXXXXXXXXXXX e dei due esecutati, è stato possibile accedere alla proprietà costituente il lotto pignorato, effettuando i rilievi grafici e fotografici di rito e

provvedendo a far compilare ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX la dichiarazione dell'occupante (all. n° 07);

- in data 13/04/2022 ha trasmesso all'amministratore del condominio, nella persona del Rag. xxxxxxxxxxxxxxxx di Marciana Marina, una richiesta inerente la posizione contabile degli esecutati nei confronti del condominio e la presenza di eventuali spese per interventi di straordinaria manutenzione già deliberate.

Alla suddetta richiesta l'amministratore ha risposto trasmettendo allo scrivente la comunicazione ed il resoconto contabile che si allegano (all. n° 08);

Tutto ciò premesso, visto inoltre l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Livorno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio, gli Uffici Tecnici del Comune di Marciana Marina e considerati i quesiti posti all'atto del giuramento che si riporta in allegato (all. n° 01), il sottoscritto espone alla S.V. quanto di seguito riportato.

SOMMARIO

- A) Descrizione del bene;
- B) Descrizione catastale;
- C) Descrizione urbanistica;
- D) Ricerche alla Conservatoria dei RR.II.;
- E) Descrizione del metodo di stima;
- F) Stima del bene;
- G) Determinazione del valore del bene;
- H) Conclusioni;

A) DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO

Trattasi della piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Marciana Marina (LI), Viale Lloyd n. 6, piano secondo.

L'immobile fa parte di un fabbricato residenziale denominato "condominio Flavia" che si sviluppa per un massimo di quattro piani fuori terra, caratterizzato da una struttura portante in c.a., copertura a falde inclinate e prospetti esterni intonacati e tinteggiati; il tutto, per quanto visibile dall'esterno, in buone condizioni di manutenzione.

Il condominio ha accesso sia carrabile che pedonale dal civico n. 6, tramite due cancelli privi di apertura elettrificata, dai quali si accede ad una corte interna a comune pavimentata in porfido.

Da quest'ultima si raggiungono gli accessi alle varie scale che compongono il fabbricato ed i locali accessori posti al piano seminterrato.

Tramite un portone in metallo e vetro si accede al vano scala condominiale, dal quale si giunge alla porta di accesso all'appartamento oggetto della presente relazione peritale, posto al piano secondo.

Il vano scala è pavimentato in piastrelle di monocottura, pareti intonacate e tinteggiate a civile e gradini rivestiti anch'essi in monocottura.

L'abitazione internamente è composta da: soggiorno-cottura, disimpegno, bagno con finestra, camera da letto, ripostiglio e terrazzo con accesso dalla camera e dal soggiorno-cottura.

Le rifiniture interne sono costituite da pavimentazione in gres e da pareti intonacate a civile e tinteggiate di bianco, con le sole esclusioni di quelle del bagno e della zona cottura, dove sono presenti rivestimenti di piastrelle in gres.

Il servizio igienico è corredato da wc, bidet, lavabo e cabina doccia, tutti dotati di rubinetteria cromata.

Gli impianti tecnologici sono quasi tutti sotto traccia e comprendono: l'impianto idrico con contatore unico condominiale posto sulla pubblica via e ripartizione dei consumi in base ai millesimi condominiali (come dichiarato al momento del sopralluogo dagli esecutati),

l'impianto elettrico, con contatore ENEL posto in un locale tecnico a comune accessibile dalla corte condominiale citata in precedenza, l'impianto di riscaldamento autonomo con camino a legna, l'impianto gas cucina con bombola di metano collocata in un armadietto in muratura ricavato nella terrazza, l'impianto TV e l'impianto di condizionamento che gli eseguiti al momento del sopralluogo hanno dichiarato essere non funzionante.

Non è stato possibile verificare il funzionamento di tutti gli impianti al momento del sopralluogo.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, con quest'ultimi privi di vetro camera e dotati di persiane anch'esse in legno.

L'altezza interna dei locali varia dai 2,54 ai 2,56 ml.

Nel complesso sia le rifiniture interne che le condizioni di manutenzione dell'u.i. sono da considerarsi buone ad eccezione della presenza di vistose macchie in corrispondenza della parete esterna del ripostiglio, derivanti presumibilmente da fenomeni di condensa dovuta alla differenza di temperatura tra l'interno e l'esterno dell'abitazione ed una insufficiente areazione del locale.

Lo scrivente precisa comunque che non sono state effettuate al momento del sopralluogo indagini volte ad accertare la reale natura della defezione riscontrata.

La zona nella quale è inserito l'immobile è da considerarsi di particolare interesse dal punto di vista turistico e paesaggistico-ambientale, data l'estrema vicinanza alla spiaggia di Marciana Marina, il cui lungomare dista appena 200 mt e la possibilità poter raggiungere agevolmente gli altri centri abitati dell'isola.

Il fabbricato risulta dotato di un'amministrazione condominiale rappresentata dal Rag. xxxxxxxxxxxx di Marciana Marina, il quale ha comunicato allo scrivente la presenza di una posizione debitoria degli eseguiti nei confronti del condominio e la presenza di spese straordinarie già deliberate, il tutto come meglio specificato nella documentazione di cui all'allegato n° 08

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SUP. LORDA ABITAZIONE
SUP. TERRAZZO

c.ca mq. 9,00

Titolarità dell'immobile

Attualmente i due proprietari risultano separati come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Marciana in data 04/10/2021 (all. n° 11)

B) DESCRIZIONE CATASTALE

LOTTO UNICO

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marciana Marina al Foglio **2**, P.lla **883** Sub. **33**, Cat. **A/2**, Classe **5**, Vani **4,0**, Superficie Catastale Totale **52 mq** e Rendita Catastale **€ 1.053,57**

Al momento del sopralluogo l'u.i. **non è risultata essere catastalmente conforme** per le medesime difformità meglio indicate all'interno del successivo paragrafo “C”.

Alla presente si allegano: la visura catastale storica (all. n° 12), la planimetria catastale (all. n° 13) e l'estratto di mappa wegis (all. n° 14).



C) DESCRIZIONE URBANISTICA

Come richiesto dal quesito posto in sede di giuramento, quanto di seguito descritto, viene reso esclusivamente quale contributo della situazione dei beni al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso.

Si precisa che la verifica urbanistica dei beni oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende la verifica strutturale 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 e ai dati forniti 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 al perito.

Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o parziale o non aggiornata.

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 05/12/1997 sui requisiti acustici degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi, ed inoltre non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi.

LOTTO UNICO



Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio Condono e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Marciana Marina, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'abitazione è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 175 del 11/10/1974 e successive varianti, alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Marciana

Marina dell'Autorizzazione di Abitabilità parziale in data 28/08/1980, non avente oggetto l'appartamento in esame.

Successivamente, per l'esecuzione di alcune modifiche eseguite in corso dei lavori di costruzione che pregiudicavano l'abitabilità di alcuni degli appartamenti e consistenti in:

- altezze interne inferiori a mt 2,70;
- superfici appartamenti inferiori a 28 mq;
- superfici locali inferiori ai minimi;
- numero degli appartamenti elevati da 49 a 54;

è stata presentata la Domanda di Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85 prot. n. 4002 del 16/11/1985, alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Marciana Marina della Concessione in Sanatoria in data 14/06/1989.

Si precisa che la documentazione agli atti relativa alle P.E. suddette e messa a disposizione dello scrivente è risultata essere incompleta e non sono presenti documenti e/o grafici riportanti quote di misura e maggiori dettagli circa la natura delle difformità sopra descritte.

In particolare, la Concessione in Sanatoria risulta priva anche dell'ultima pagina e il dato relativo alla data di rilascio è stato estrapolato da un'Attestazione di Abitabilità contenuta nel fascicolo avente ad oggetto un'altra u.i.

L'appartamento in oggetto risulta privo dell'Attestazione/Autorizzazione di Abitabilità.

L'immobile non fa parte dell'elenco dei beni sottoposti alla tutela delle cose di interesse storico ed artistico di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/39) e l'area sulla quale insiste è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del medesimo D.Lgs (ex L. 1497/39).

Da un'analisi dello stato dei luoghi e da quanto contenuto all'interno della documentazione urbanistico-edilizia parziale in atti e messa a disposizione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marciana Marina, **è emerso che il lotto non risulta conforme all'unico elaborato grafico rappresentante il piano secondo, incluso nella Concessione in Sanatoria**, per le seguenti difformità riscontrate sul posto:

- 1) presenza di un camino a legna all'interno del soggiorno, con relativa canna fumaria

in muratura posta lungo la facciata esterna prospiciente la corte condominiale;

2) presenza di modifiche distributive interne non aventi rilevanza strutturale;

3) presenza di un armadio in muratura ricavato all'interno del terrazzo, nel quale è stata alloggiata la bombola del gas metano per la cucina;

4) maggiore lunghezza del terrazzo rispetto a quanto indicato in progetto (risalente necessariamente all'epoca di costruzione);

Si evidenzia che per quanto concerne la canna fumaria in muratura, al momento del sopralluogo, il sig. xxxxxxxxxxxxxx ha comunicato allo scrivente che la proprietà dell'appartamento sovrastante ha concesso il passaggio della stessa all'interno del proprio terrazzo, senza fornire alcuna documentazione in merito.

Per la regolarizzazione delle opere suddette, l'aggiudicatario potrà presentare una Richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria/SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i., previa verifica strutturale per la maggiore lunghezza del terrazzo, previo ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria e previa verifica della doppia conformità urbanistico-edilizia tra l'epoca di realizzazione degli abusi e quella di presentazione dell'istanza di sanatoria.

Per poter regolarizzare quanto sopra descritto, lo scrivente indica un costo complessivo di massima a carico dell'aggiudicatario (da considerarsi puramente indicativo in quanto da valutarsi approfonditamente in sede di presentazione dell'istanza di sanatoria dal tecnico incaricato da quest'ultimo, sia in termini economici che di sanabilità) pari a circa 5.000,00 €, ai quali dovranno essere aggiunti i costi relativi alle sanzioni, difficilmente quantificabili in quanto determinante dal Comune in sede di rilascio della sanatoria e comunque non inferiori a 1.000,00 € ai sensi della normativa attualmente vigente.

E' necessario inoltre il deposito dell'Attestazione di Abitabilità per l'appartamento, i cui costi tecnici possono essere stimati indicativamente in 1.500,00 €.

Alla presente si allegano: copia della L.E. 175/1974 e dell'Abitabilità parziale del 1980 (all. n° 15) e copia della Concessione in Sanatoria del 14/06/1989 (all. n° 16).



D) RICERCA ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio della Conservatoria dei RR.II. di Portoferraio e in base all'analisi dei documenti allegati, il sottoscritto procede alla elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni dell'ultimo ventennio come segue:



TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

Part. n° 583 del 16/03/1991

Atto di compravendita del Notaio Roberto Mameli di Livorno rep. n. 57536 del 08/03/1991, con il quale il la soc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha venduto ai sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, tra gli altri immobili, anche la piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni tra loro) dell'appartamento costituente il lotto in oggetto.



Part. n° 2650 del 14/12/2021

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili rep. n. 3388 del 18/10/2021 a favore di xxxxxxxxxxxxxx e contro i sig.ri xxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena proprietà dell'immobile costituente il lotto oggetto di stima.

ISCRIZIONI

Part. n° 197 del 07/04/2003

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 109107/13191 del 28/03/2003 a favore di xxxxxxxxxxxxxx e contro i sig.ri xxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena proprietà dell'immobile costituente il lotto oggetto di stima.



Part. n° 405 del 07/10/2019

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 731 del 06/06/2016 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx e contro i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sulla piena proprietà dell'immobile costituente il lotto oggetto di stima.

Alla presente si allega: copia dell'elenco sintetico delle formalità intestato alla sig.ra xxxxxxxxxxxx (all. n. 17), copia dell'elenco sintetico delle formalità intestato al sig. xxxxxxxxxxxx (all. n. 18) e copia della nota di trascrizione del verbale di pignoramento (all. n. 19).

E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

Come previsto dal quesito lo scrivente procederà alla determinazione del " **valore di mercato** " e del " **valore di base d'asta** " dei beni in esame, da considerarsi però tipologie di valori che sono tra loro differenti per la materia dell'estimo.

Infatti, uno dei principi su cui si basa l'estimo è quello di individuare esattamente lo scopo della stima.

" L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta... " (I. Micheli - " Corso di Estimo " Ed. Calderini – Cap. 1 - Pag. 142).

Anche G. Porciani ed E.V. Finzi Ottolonghi in " Estimo " - Ed. Edagricole – Pag. 63 - affermano che: *" il valore non è... un carattere intrinseco di un bene ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato ".*

E' quindi chiaro che sussiste una differenza tra un valore nel libero mercato ed un valore per una base d'asta, in quanto differenti sono i rapporti intercorrenti tra fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

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

Nel caso del valore a base d'asta invece lo stesso dovrà essere attribuito considerando anche alcuni aspetti oggettivi dei quali non è possibile non tener conto, quali quelli economici derivanti dalla vendita a mezzo asta giudiziaria (i partecipanti in genere non possono prendere diretta e/o completa visione del bene al momento della partecipazione, incertezza sul prezzo finale, esborso del prezzo totale in un tempo limitato, immissione nella proprietà in tempo posteriore più o meno lungo dalla data del versamento prezzo da parte dell'aggiudicatario) e dal fatto che gli aggiudicatari devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 120 giorni), sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto, non essendo sicuri di quando sarà emesso il Decreto di trasferimento, spesso con tempi non certo brevi, presupposto per l'erogazione.

Gli stessi poi non hanno la certezza che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità in tempi brevi dal pagamento (con quello che ciò comporta in termini di interessi passivi), non potendo, come sopra detto, offrire il bene in garanzia, qualora gli aggiudicatari siano dovuti ricorrere a finanziamenti bancari.

VALORE DI MERCATO

Per il caso in esame, lo scrivente ritiene opportuno determinare il valore di mercato del bene costituente il LOTTO UNICO utilizzando il metodo della stima per confronto con altri beni immobili simili per caratteristiche ed ubicazione, data la presenza nella zona di immobili

similari a quello oggetto di stima, prendendo come parametro principale la superficie commerciale espressa in metri quadri.

In questo caso, nell'attribuire il valore unitario, il sottoscritto terrà conto delle caratteristiche estrinseche (collegamenti con il centro abitato, presenza dei servizi primari nella zona, salubrità dell'ambiente, caratteristiche climatiche ecc.) ed intrinseche proprie dell'immobile in esame, nonché il suo stato di conservazione.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato sono stati presi a confronto dei comparabili relativi a compravendite immobiliari di beni aventi caratteristiche il più possibile simili a quello in oggetto, avvenute negli ultimi 24 mesi; dati relativi ad annunci immobiliari di appartamenti per civile abitazione posti in vendita al momento della redazione della presente perizia (i cui prezzi di riferimento sono stati opportunamente considerati al ribasso in sede di stima in considerazione di una possibile trattativa preliminare all'acquisto), nonché i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per il 2° semestre 2021 e dal Borsino Immobiliare, riguardanti la microzona di riferimento.

Si evidenzia che da ricerche effettuate, sono emersi dati insufficienti per quanto concerne beni comparabili oggetto di compravendite avvenute nel periodo suddetto e nell'area compresa all'interno dei fogli di mappa catastale n. 2 e n. 4, corrispondenti al centro del Comune di Marciana Marina.

Dal lato commerciale il lotto è da considerarsi di ottimo interesse per il mercato immobiliare, stante l'ubicazione in zona centrale della del centro abitato di Marciana Marina posta a circa 200 di metri dal lungomare, in un contesto turistico di particolare interesse nel periodo primaverile ed estivo.

L'aera risulta ben servita di tutti i servizi di quartiere e dalle vie di collegamento con il resto del tessuto urbano dell'isola d'Elba, con Portoferraio ed il suo scalo marittimo posti a circa 16 km di distanza.

Buone sono anche le possibilità di parcheggio.

VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE

Secondo la direttiva del Tribunale di Livorno del 16/12/2021, che recepisce le linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili redatte dall'ABI, il prezzo a base d'asta è equiparabile al valore di mercato con assunzione.

Tale valore quindi non può e non deve essere determinato mediante una semplice decurtazione percentuale discrezionale del C.T.U. da applicare al valore di mercato precedentemente stimato, ma deve essere adeguatamente giustificato da elementi certi dati da precedenti stime ed aggiudicazioni inerenti altre procedure esecutive nella zona e nel segmento di mercato di riferimento, aventi ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quello in esame.

Per tale motivazione, il Tribunale di Livorno ha dato vita al “progetto dati immobiliari da aggiudicazioni”, per fornire elementi utili al CTU per la determinazione del valore a base d'asta.

Data la recente introduzione della metodologia, ad oggi, nella zona di riferimento, non sono però presenti in banca dati elementi utili per la determinazione della percentuale di deprezzamento per la base d'asta.

Per le considerazioni di cui sopra, lo scrivente ha ritenuto opportuno in prima istanza, detrarre dal valore di mercato le spese precedentemente indicate (ex art. 568) per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate e della posizione debitoria nei confronti del condomino, ed in secondo luogo indicare una percentuale di detrazione scaturita da precedenti stime e relative aggiudicazioni, relative a incarichi svolti dal sottoscritto in qualità di CTU.

Tale abbattimento percentuale, che a parere dello scrivente può variare a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, può essere valutato pari a circa il **15%** del valore di mercato a compensazione delle difficoltà, delle incertezze, delle tempistiche dovute alla procedura di aggiudicazione prima e della presa in possesso dopo.

F) STIMA DEL BENE

LOTTO UNICO

A seguito di quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, comparando naturalmente il bene in oggetto con altri simili per zona, condizioni di manutenzione, vetustà, ecc., appare congruo attribuire un valore medio per l'abitazione pari a 4.000,00 €/mq.

Il suddetto valore è stato determinato a seguito di una ricerca di mercato di beni comparabili a quello in esame, oggetto di compravendite avvenute negli ultimi 24 mesi e posti in vendita nella stessa zona di riferimento al momento della redazione della presente relazione, oltre che dall'analisi di banche dati di indicatori di valori aggiornati dall'A.d.E e dal Borsino Immobiliare.

COMPARABILE N° 1

Tipologia: appartamento (3 locali e accessori)

Ubicazione: Comune Marciana Marina, Via Martiri di Corfù e Cefalonia snc

Piano: primo

Stato di manutenzione: sufficiente/da ristrutturare (desunto dai dati urbanistici un atto), edificio ultimato nell'anno 1986

Superficie catastale: 68 mq

Locali accessori: terrazzo

Giardino privato: no

Riscaldamento: autonomo con pompe di calore

Ascensore: no

Prezzo di cessione: €. 190.000,00

Valore unitario scaturito circa: €. 2.800,00 circa al mq

Fonte del dato: atto di compravendita Part. 602 del 14/03/2022

COMPARABILE N° 2

Tipologia: appartamento (2 locali e accessori)

Ubicazione: Comune Marciana Marina, Via del Ruotone n. 26

Piano: terreno

Stato di manutenzione: sufficiente (desunto dai dati urbanistici un atto), edificio edificato nella metà degli anni 80 e oggetto di intervento edilizio nell'anno 2000 al piano sottotetto e cantina.

Superficie catastale: 54 mq per l'appartamento

Locali accessori: porticato e ripostiglio al piano interrato di 15 mq catastali

Giardino privato: si

Riscaldamento: autonomo con pompe di calore caldo/freddo

Ascensore: no

Prezzo di cessione: €. 185.000,00

Valore unitario scaturito circa: €. 3.100,00 circa al mq (per una sup. commerciale raggugiata stimata di 60 mq)

Fonte del dato: atto di compravendita Part. 504 del 02/03/2022

COMPARABILE N° 3

Tipologia: appartamento in condominio (3 locali e accessori)

Ubicazione: Comune di Marciana Marina, Via Lloyd

Piano: terreno rialzato

Stato di manutenzione: ottimo/ristrutturato

Superficie commerciale: 56,00 mq

Locali accessori: terrazza di 20 mq e cantina di 8 mq

Giardino privato: no

Riscaldamento: autonomo con pompe di calore caldo/freddo

Ascensore: no

Prezzo di annuncio ribassato in via cautelativa del 5%: €. 235.000,00

Valore unitario scaturito circa: €. 4.200,00 circa

Fonte del dato: Immobiliare.it ann. Meditur Immobiliare n. 32 del 26/06/2020

COMPARABILE N° 4

Tipologia: appartamento in condominio (3 locali e accessori)

Ubicazione: Comune di Marciana Marina, Via del Toro

Piano: terreno rialzato

Stato di manutenzione: buono/abitabile

Superficie commerciale: 58,00 mq

Locali accessori: cantina

Giardino privato: no

Riscaldamento: autonomo con pompe di calore caldo/freddo

Ascensore: no

Prezzo di annuncio ribassato in via cautelativa del 5%: €. 200.000,00

Valore unitario scaturito circa: €. 3.500,00 circa

Fonte del dato: Immobiliare.it ann. Pianeta Arcobaleno n. PA22002 del 24/05/2022

COMPARABILE N° 5

Tipologia: appartamento in condominio (3 locali e accessori)

Ubicazione: Comune di Marciana Marina, Via Lloyd

Piano: primo

Stato di manutenzione: buono/abitabile

Superficie commerciale: 55,00 mq

Locali accessori: n. 2 terrazze

Giardino privato: no

Riscaldamento: assente

Ascensore: no

Prezzo di annuncio ribassato in via cautelativa del 5%: €. 175.000,00
Valore unitario scaturito circa: €. 3.200,00 circa
Fonte del dato: Idealista.it Soluzioni Immobiliari



COMPARABILE N° 6

Tipologia: appartamento in condominio (2 locali e accessori)
Ubicazione: Comune di Marciana Marina, zona centro
Piano: terreno
Stato di manutenzione: buono/abitabile
Superficie commerciale: 40,00 mq
Locali accessori: posto auto
Giardino privato: si
Riscaldamento: non specificato
Ascensore: no
Prezzo di annuncio ribassato in via cautelativa del 5%: €. 152.000,00
Valore unitario scaturito circa: €. 3.800,00 circa
Fonte del dato: Casa.it ann. Elbaparadise Immobiliare n. 21 del 18/05/2022

COMPARABILE N° 7

Tipologia: appartamento in condominio (2 locali e accessori)
Ubicazione: Comune di Marciana Marina, zona centro
Piano: terreno rialzato
Stato di manutenzione: buono/abitabile
Superficie commerciale: 42,00 mq
Locali accessori: terrazzo
Giardino privato: no
Riscaldamento: non specificato
Ascensore: no
Prezzo di annuncio ribassato in via cautelativa del 5%: €. 166.000,00
Valore unitario scaturito circa: €. 3.950,00 circa
Fonte del dato: Casa.it ann. Agenzia Cosmopoli rif n. 44391804 del 2022

COMPARABILE N° 8

Tipologia: appartamento in condominio (2 locali e accessori)
Ubicazione: Comune di Marciana Marina, Viale Lloyd 4
Piano: terreno rialzato
Stato di manutenzione: buono/abitabile
Superficie commerciale: 42,00 mq
Locali accessori: terrazzo
Giardino privato: no
Riscaldamento: non specificato
Ascensore: no
Prezzo di annuncio ribassato in via cautelativa del 5%: €. 163.000,00
Valore unitario scaturito circa: €. 3.900,00 circa
Fonte del dato: Idealista.it cod. annuncio: 20402072



COMPARABILE N° 9

Tipologia: appartamento in condominio (3 locali e accessori)

Ubicazione: Comune di Marciana Marina, Via Martiri di Corfù e Cefalonia

Piano: terreno rialzato

Stato di manutenzione: buono/abitabile

Superficie commerciale: 60,00 mq

Locali accessori: terrazzo

Giardino privato: sì

Riscaldamento: autonomo

Ascensore: no

Prezzo di annuncio ribassato in via cautelativa del 5%: €. 255.000,00

Valore unitario scaturito circa: €. 4.250,00 circa

Fonte del dato: Immobiliare.it. Immobiliare Bauntour cod. annuncio: 35950215-FS del 28/09/2021

COMPARABILE N° 10

Tipologia: appartamento in condominio (2 locali e accessori)

Ubicazione: Comune di Marciana Marina, zona centro

Piano: terreno

Stato di manutenzione: buono/abitabile

Superficie commerciale: 40,00 mq

Locali accessori: terrazzo

Giardino privato: no

Riscaldamento: non specificato

Ascensore: no

Prezzo di annuncio ribassato in via cautelativa del 5%: €. 166.000,00

Valore unitario scaturito circa: €. 4.150,00 circa

Fonte del dato: Immobiliare.it. Meditur Immobiliare cod. annuncio: 40 del 08/11/2021

COMPARABILE N° 11

Fonte del dato: Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. - 2° sem. 2021

Tipologia: Abitazioni di tipo civile - residenziale

Ubicazione: centrale/tratto costiero da loc. Cotone a Fenicia

Valore commerciale unitario minimo: €. 3.600,00 al mq

Valore commerciale unitario massimo: €. 5.300,00 al mq

Stato conservativo: Normale

COMPARABILE N° 12

Fonte del dato: Borsino immobiliare – Maggio 2022

Tipologia: Abitazioni di fascia media

Ubicazione: centrale/tratto costiero da loc. Cotone a Fenicia

Valore commerciale unitario minimo: €. 3.097,00 al mq

Valore commerciale unitario massimo: €. 4.931 al mq

Stato conservativo: Buono stato



Determinazione della superficie commerciale lorda

Si procede di seguito al calcolo della superficie commerciale lorda del bene, moltiplicando le superfici precedentemente determinate per dei coefficienti di ragguaglio in funzione delle caratteristiche e delle varie destinazioni d'uso delle parti che lo compongono.

SUP. ABITAZIONE	(mq. 50,00 x 1,00)	= 50,00 mq
SUP. TERRAZZO	(mq. 9,00 x 0,30)	= <u>2,70 mq</u>
TOTALE SUP. COMMERCIALE		= 52,70 mq

Determinazione del valore di mercato con il metodo comparativo

Il valore di mercato del lotto si ottiene moltiplicando la superficie commerciale di cui sopra per il valore di mercato unitario scaturito dalla ricerca:

$$V_m = (\text{Sup. commerciale} \times V_m/\text{mq})$$

$$V_m = (52,70 \text{ mq} \times 4.000,00 \text{ €/mq}) = 210.800,00 \text{ €}$$

$$\text{Totale (V}_m\text{)} = 210.800 \text{ arrotondato ad € 210.000,00}$$

G) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

LOTTO UNICO: In base alla stima, l'intera proprietà assume il valore di mercato arrotondato di **€uro 210.000,00 (€uro DUECENTODIECIMILA/00)**.



VALUTAZIONE DEFINITIVA DEL BENE A BASE D'ASTA

La determinazione del valore del bene da considerare a base d'asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti (già anticipati in altra parte della presente perizia) ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- in questi casi giudiziali l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento per contanti, diversamente da quanto avviene nel libero mercato dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;
- trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta, mentre nel mercato libero, la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile il valore del bene in vendita;
- l'aggiudicatario del bene non ha nel venditore (Tribunale), un referente al quale rivolgersi per gli eventuali vizi occulti del bene stesso, che possono essere sfuggiti anche all'Esperto stimatore;
- l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- l'eventualità di avere aste deserte comporta nocumento sia al creditore procedente o surrogato (mancato rientro di quanto dovutogli) e sia all'esecutato (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);
- l'eventuale ripetersi di aste deserte potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, (con conseguenti aumenti di spese);
- la necessità di dover ripristinare e/o sanare le difformità riscontrate;
- la necessità di dover presentare l'Attestazione di Abitabilità;
- la necessità di dover regolarizzare la posizione debitoria nei confronti del condominio;

LOTTO UNICO: Tutto ciò premesso e considerato che la presente relazione riguarda l'intera proprietà del lotto, il sottoscritto ritiene che la stessa debba avere un **valore a base d'asta pari:**

Valore di mercato stimato = €. 210.000,00

Detrazioni ex art. 568:

regolarizzazione urbanistica = - €. 6.000,00 (in via indicativa)

Attestazione di Abitabilità = - €. 1.500,00 (in via indicativa)

regolarizzazione posizione debitoria condominio = - €. 4.729,72 come da prospetto all.08

Detrazione base d'asta = - €. 31.500,00 (€. 210.000,00 x 0,15)

Valore a base d'asta = €. 166.000,00 arrotondato (CENTOESSANTASEIMILA/00)

H) CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'espone quanto sopra, ha considerato la natura del bene sia come qualità che come zona, valutando la sua disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile.

Tanto in coscienzioso adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti e delucidazioni, ringraziandoLa per avergli accordato fiducia.

Di seguito elenca tutti gli allegati alla presente e distintamente ossequia.

**VALUTATORE
CERTIFICATO
NORMA 11558**



IL C.T.U.

(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)



Stagno(LI), Luglio 2022

Allegati

- n° 01 verbale di Nomina CTU;
- n° 02 verbale di Giuramento CTU;
- n° 03 richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate di Livorno;
- n° 04 risposta dell'Agenzia delle Entrate di Livorno;
- n° 05 raccomandata A.R.;
- n° 06 verbale di sopralluogo;
- n° 07 dichiarazioni degli occupanti;
- n° 08 resoconto contabile del condominio;
- n° 09 elaborato grafico;
- n° 10 documentazione fotografica;
- n° 11 estratto atto di matrimonio;
- n° 12 visura catastale;
- n° 13 planimetria catastale;
- n° 14 estratto di mappa wegis;
- n° 15 L.E. 175/1974 e dell'Abitabilità parziale del 1980;
- n° 16 Concessione in Sanatoria del 28/08/1989;
- n° 17 elenco sintetico delle formalità intestato a xxxxxxxxxxxxxx;
- n° 18 elenco sintetico delle formalità intestato a xxxxxxxxxxxxxx;
- n° 19 nota di trascrizione del verbale di pignoramento;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it