

TRIBUNALE DI LIVORNO
GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.
GIANMARCO MARINAI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 252 - 2014

Promossa da:

Contro:

Esperto stimatore: Geom. Baldi Gabriele

Data incarico: 22/04/2015

Data giuramento: 24/04/2015

Continuità delle trascrizioni: Si

Cause ostative alla vendita: Nessuna

Valore di stima LOTTO UNICO: €. 202.000,00

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

Vendita soggetta: ad imposta di Registro

Stato di occupazione degli immobili: occupati dall'esecutata e dal marito

Conformità urbanistica: No

Conformità catastale: No

Servitù: Vedere premessa (pagina n. 4)

Descrizione dei beni: Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Suvereto, Loc. Forni, Via dei Forni n° 67 piano terreno, individuato al C.F di detto Comune al Foglio 56 P.lla 6 Sub. 602 e

piena proprietà di due piccoli appezzamenti di terreno posti nelle immediate vicinanze dell'appartamento, censiti al C.F. del Comune di Suvereto al Foglio 56, P.Illa 434, Sub. 601 ed al Foglio 56, P.Illa 423 Sub. 602.

Il sottoscritto Geom. Baldi Gabriele, con studio in Stagno – (LI), Via Aurelia n° 134/A, libero professionista Geometra, abilitato a farlo in quanto iscritto al n° 1298 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno, veniva nominato dalla S.V. quale esperto estimatore per i beni immobili interessati dall'Esecuzione in oggetto come da verbale di giuramento del 24/04/2015 (all. n° **01**) e premesso che:

- in tale data ha prestato il giuramento di rito ed ha ritirato i fascicoli;
- con lettera raccomandata A.R. del 08/05/2015 (all. n° **02**), trasmessa all'esecutata, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 04/06/2015 alle ore 14:30;
- recatosi sul posto per la data prefissata, non ha potuto eseguire le necessarie operazioni di rilievo a causa dell'assenza della parte esecutata;
- in data 04/05/2015 ha trasmesso all'Agenzia delle Entrate di Livorno una richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato gravanti sugli immobili in oggetto (all. n° **03**);
- in data 17/06/2015 l'Agenzia delle Entrate ha risposto alla richiesta sopra menzionata, comunicando l'assenza di contratti di locazione e/o comodato (all. n° **04**);
- a seguito di un appuntamento telefonico con il marito dell'esecutata è stato possibile, in data 18/06/2015 ed in presenza dello stesso, accedere agli immobili pignorati, eseguendo i rilievi metrici e fotografici del lotto in esame e provvedendo a far compilare a quest'ultimo la dichiarazione dell'occupante (all. n° **05**);
- in data 20/08/2015 ha inoltrato alla S.V. un'istanza per chiedere se dover indicare in perizia la necessità, ad aggiudicazione avvenuta, di istituire una servitù di passo a favore dell'appartamento e gravante su di un'area urbana di proprietà dell'esecutata, posta in

prossimità dell'ingresso dello stesso e non oggetto di pignoramento, individuata al C.F. al Foglio 56, P.Illa 142, Sub. 604, dato che per accedere all'appartamento è infatti necessario dover attraversare detta area scoperta avente ingresso diretto da Via dei Forni.

Lo scrivente con la stessa chiede inoltre se in perizia dovrà essere indicata la necessità di dover procedere, successivamente all'aggiudicazione, all'istituzione di una servitù di passo anche a favore dei due terreni pignorati (individuati catastalmente con le P.Ille 423 Sub. 602 e P.Ille 434 Sub. 601) e gravante sulle P.Ille 437 e 438 che costituiscono la strada di accesso (ex P.Illa 146), che collega Via dei Forni ai terreni privati retrostanti il fabbricato, dato che con il pignoramento non è stata colpita la quota di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$ che l'esecutata possiede su detta strada di accesso (all. n° 06);

- all'istanza di cui sopra la S.V. ha risposto in data 20/08/2015 chiedendo allo scrivente di completare la relazione, dando atto della situazione emarginata e indicando anche le modalità e i costi della servitù (sugli altri terreni dell'esecutata) (all. n° 07)

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

SOMMARIO

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

PREMESSA**LOTTO UNICO:**

A seguito dell'alienazione dei beni costituenti il presente lotto, saranno necessarie l'istituzione di n. 2 servitù coattive di passaggio pedonale e/o carrabili (Art. 1051 c.c.) a favore degli stessi ed a carico delle seguenti porzioni di terreno:

– **Area urbana censita C. F. dal Foglio 56 p.lla 142 sub. 604 (servitù pedonale)**

(intestata interamente alla parte esecutata);

Terreni censiti al C. T. dal Foglio 56 p.lla 437 e 438 (servitù pedonale e carrabile)

(intestati in parte all'esecutata ed in parte a soggetti terzi);

L'istituzione delle presenti servitù si rendono necessarie in quanto, in assenza di queste, l'appartamento ed i terreni non sarebbero più accessibili direttamente dalla pubblica Via se non percorrendo parte delle aree sopra descritte.

Per ottenere le suddette servitù l'aggiudicatario potrà accordarsi con i soggetti proprietari dei terreni mediante contratto, concordando le relative modalità di esercizio (Art. 1350 c.c.) oppure ricorrere (previo esperimento del tentativo di mediazione) al Giudice competente per ottenere una sentenza che, dopo aver accertato la necessità dell'istituzione della servitù, dovrà anche stabilire le relative modalità di esercizio (Art. 1032 c.c.).

Come richiesto dal Sig. Giudice, lo scrivente descrive di seguito quali costi dovrà sostenere la parte aggiudicataria per l'ottenimento dei suddetti diritti di passaggio.

Al fine di indicare importi più realistici possibile necessari per l'istituzione delle servitù, il sottoscritto ha determinato due diversi importi a seconda delle due diverse casistiche descritte in precedenza.

IMPORTO IN CASO DI ACCORDO TRA LE PARTI:

Nel presente caso l'importo sarà composto da due distinti voci economiche:

- 1) INDENNITA' DI OCCUPAZIONE
- 2) SPESE PER LA REDAZIONE E LA TRASCRIZIONE DELL'ATTO

1) **CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

Superficie totale del fondo servente = 39,00 mq circa (desunta dalla doc. catastale)

Valore di mercato totale del fondo servente = 2.500,00 €.

Area necessaria per la servitù di passaggio pedonale = 7,00 mq circa

Valore di mercato della porzione occupata dalla servitù di passaggio = 450,00 €

Indennità = 450,00 € (pari al valore di mercato della porzione di terreno occupata dalla servitù)

(nella determinazione dell'indennità non sono state considerati i tributi gravanti sull'area occupata dalla servitù, che rimangono a carico della proprietà del fondo servente, in quanto trattasi di area urbana priva di rendita catastale e quindi esente da imposte e non sono stati considerati i danni al fondo derivanti da: diminuzione permanente del valore dello stesso che potrebbe verificarsi per il minore interesse del mercato, dato l'esiguo valore del terreno; spese di ripristino del fondo in conseguenza dei lavori per la costituzione del passaggio in quanto non necessari e i danni causati alle coltivazioni del fondo, in quanto trattasi di una corte pavimentata priva di coltivazioni).

2) **SPESE PER LA REDAZIONE E LA TRASCRIZIONE DELL'ATTO**

I costi per la redazione e la trascrizione dell'atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono stimabili indicativamente in circa 2.500,00 €

Il costo totale per l'istituzione della servitù di passaggio pedonale, nel caso di accordo tra le parti, ammonta quindi indicativamente ad € 3.000,00

IMPORTO IN CASO DI RICORSO ALL'AUTORITA' GIUDIZIARIA:

Nel presente caso l'importo sarà composto da due distinte voci economiche:

- 1) INDENNITA' DI OCCUPAZIONE
- 2) SPESE LEGALI PER L'ISTITUZIONE DELLA SERVITÙ DI PASSAGGIO COATTIVA

1) **CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

L'indennità di occupazione non varia rispetto a quanto determinato nella casistica precedente in quanto l'area interessata dal passaggio non subisce variazioni.

Pertanto l'indennità di occupazione stimata ammonta indicativamente ad €. 450,00

2) **SPESE LEGALI PER L'ISTITUZIONE DELLA SERVITÙ DI PASSAGGIO COATTIVA**

I costi per l'istituzione della servitù coattiva di passaggio ricorrendo all'intervento dell'Autorità Giudiziaria sono stimabili indicativamente in circa 4.000,00 – 5.000,00 €

Il costo totale per l'istituzione della servitù di passaggio pedonale coattiva, nel caso di ricorso all'Autorità Giudiziaria, ammonta quindi indicativamente ad 4.500,00 – 5.500,00 €

IMPORTO IN CASO DI ACCORDO TRA LE PARTI:

Nel presente caso l'importo sarà composto da due distinti voci economiche:

- 1) INDENNITA' DI OCCUPAZIONE
- 2) SPESE PER LA REDAZIONE E LA TRASCRIZIONE DELL'ATTO

1) **CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

Superficie totale del fondo servente = 75,00 mq circa (desunta dalla doc. catastale)

Valore di mercato totale del fondo servente = 2.000,00 €.

Area necessaria per la servitù di passaggio pedonale = 75,00 mq circa

Valore di mercato della porzione occupata dalla servitù di passaggio = 2.000,00 €

Indennità = 2.000,00 € (pari al valore di mercato delle intere particelle)

(nella determinazione dell'indennità non sono state considerati i tributi gravanti sull'area occupata dalla servitù, che rimangono a carico della proprietà del fondo servente, in quanto trattasi di terreni privi di reddito dominicale e non sono stati considerati i danni al fondo derivanti da: diminuzione permanente del valore dello stesso che potrebbe verificarsi per il minore interesse del mercato, dato l'esiguo valore del terreno; spese di ripristino del fondo in conseguenza dei lavori per la costituzione del passaggio in quanto è già presente una strada carrabile e i danni causati alle coltivazioni del fondo, in quanto è completamente assente qualsiasi tipo di coltivazione)

2) SPESE PER LA REDAZIONE E LA TRASCRIZIONE DELL'ATTO

I costi per la redazione e la trascrizione dell'atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono stimabili indicativamente in circa 2.500,00 €

Il costo totale per l'istituzione della servitù di passaggio pedonale, nel caso di accordo tra le parti, ammonta quindi indicativamente ad € 4.500,00

IMPORTO IN CASO DI RICORSO ALL'AUTORITA' GIUDIZIARIA:

Nel presente caso l'importo sarà composto da due distinti voci economiche:

- 1) INDENNITA' DI OCCUPAZIONE
- 2) SPESE LEGALI PER L'ISTITUZIONE DELLA SERVITÙ DI PASSAGGIO COATTIVA

1) CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

L'indennità di occupazione non varia rispetto a quanto determinato nella casistica precedente in quanto l'area interessata dal passaggio non subisce variazioni.

Pertanto l'indennità di occupazione stimata ammonta indicativamente ad €. 2.000,00

2) SPESE LEGALI PER L'ISTITUZIONE DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO COATTIVA

I costi per l'istituzione della servitù coattiva di passaggio ricorrendo all'intervento dell'Autorità Giudiziaria, sono stimabili indicativamente in circa 5.000,00 – 6.000,00 €

Il costo totale per l'istituzione della servitù di passaggio pedonale coattiva, nel caso di ricorso all'Autorità giudiziaria, ammonta quindi indicativamente ad 7.000,00 – 8.000,00 €

A) DESCRIZIONE DEI BENI**LOTTO UNICO:**

Trattasi della piena proprietà di un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Suvereto, loc. Forni, Via dei Forni n. 67, piano terra e di n. 2 porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze dell'appartamento suddetto.

Quest'ultimo fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione composto complessivamente da n. 2 piani fuori terra, realizzato con struttura portante in muratura, copertura a falde inclinate e con prospetti esterni interamente intonacati e tinteggiati a civile, il tutto, per quanto potuto visionare dall'esterno, in sufficienti condizioni di manutenzione.

Al bene in esame si accede da Via dei Forni attraverso una piccola area urbana parzialmente porticata di proprietà dell'esecutata ma non oggetto di pignoramento, individuata catastalmente al Foglio 56, P.Illa 142, Sub. 604 (sulla quale è prevista l'istituzione della servitù pedonale di cui alla premessa).

L'appartamento, con porta di ingresso a doppia anta in alluminio e vetro, presenta una forma planimetrica irregolare ed è composto da: un soggiorno-ingresso, un corridoio, n. 2 camere da letto, una cucina abitabile con accesso su di una corte retrostante il fabbricato (anch'essa non oggetto di pignoramento e di proprietà dell'esecutata), n. 2 ripostigli ed un bagno con finestra.

Risulta annesso all'appartamento anche un terzo locale ripostiglio in pessimo stato di manutenzione unito al corpo fabbrica, ma con ingresso dall'esterno dell'u.i. attraverso un corridoio a comune con altre proprietà, avente accesso diretto da Via dei Forni.

Tutti i locali sopra menzionati, ad eccezione dei ripostigli, presentano una propria apertura finestrata.

Internamente il bene è rifinito con una unica tipologia di pavimentazione in monocottura per tutti gli ambienti, mentre le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate di bianco con le sole esclusioni di quelle del bagno e della parte di cucina attrezzata, dove è presente un rivestimento di piastrelle anch'esso in monocottura.

I sanitari del servizio igienico comprendono: wc, bidet, lavabo e piatto doccia, tutti dotati di

rubinetteria cromata.

Gli impianti tecnologici sono tutti sotto traccia e comprendono: l'impianto idrico, l'impianto elettrico, l'impianto per l'antenna TV ed una stufa a pellet per il riscaldamento posta nel soggiorno-ingresso.

E' presente inoltre nell'appartamento una predisposizione dell'impianto di riscaldamento autonomo con assenza però della caldaia e del serbatoio di GPL.

Gli infissi interni sono tutti in legno mentre quelli esterni sono tutti in alluminio, ad eccezione della finestra del bagno e del corridoio che sono in legno.

L'altezza interna dei locali varia dai 2,61 m del corridoio ai 2,71 m di una delle due camere.

Nel complesso sia le rifiniture interne che e le condizioni di manutenzione dell'u.i. sono da considerarsi buone, ad eccezione della presenza di alcuni segni di distacco della tinteggiatura in prossimità del battiscopa di una delle camere, che denotano con molta probabilità la presenza di umidità di risalita proveniente dal terreno sottostante.

Confini: stessa proprietà, altra proprietà, corridoio a comune, Via dei Forni, salvo se altri e più precisi.

Dai rilievi eseguiti si è determinata la consistenza espressa in mq. al lordo delle murature del bene oggetto di stima, che qui di seguito viene riportata.

SUP. LORDA APPARTAMENTO	c.ca.	mq.	95,50
SUP. RIPOSTIGLIO ESTERNO	c.ca.	mq.	5,00

Fanno parte del presente lotto anche la piena proprietà di due piccoli appezzamenti di terreno posti nelle immediate vicinanze dell'immobile sopra descritto, con accesso da Via dei Forni attraverso una corte a comune con altre proprietà, la cui quota dell'esecutata non è stata colpita dalla presente procedura esecutiva (particelle sulle quali è prevista l'istituzione della servitù di passaggio pedonale e carrabile di cui alla premessa).

Entrambi i terreni al momento del sopralluogo si presentavano privi di qualsiasi forma di approvvigionamento idrico ed erano interamente ricoperti da una vegetazione spontanea con

la sola presenza di alcuni alberi da frutto a basso fusto.

Gli stessi non presentano inoltre confini definiti e/o ben materializzati sul posto, pertanto la loro superficie commerciale è stata desunta dai documenti catastali attualmente agli atti.

Confini: fosso, altra proprietà, salvo se altri e più precisi.

Di seguito si riporta la superficie commerciale complessiva dei terreni desunta dalla documentazione catastale

SUP. TERRENI

c.ca. mq. 795,00

L'aggiudicatario a seguito dell'acquisto delle due particelle di terreno diverrà comproprietario anche della presella di terreno censita al C.F. al Foglio 56 p.lla 423 Sub. 603, in quanto B.C.N.C. tra le stesse ed un altro appezzamento di terreno di altra proprietà non colpito dalla presente procedura esecutiva.

Quanto sopra è meglio visibile dalla documentazione fotografica (all. n° 08) e dall'elaborato grafico (all. n° 09).

B) DESCRIZIONE CATASTALE

LOTTO UNICO:

L'appartamento risulta essere censito al Catasto Fabbricati del Comune di Suvereto rispettivamente al:

- Foglio 56, P.lla 6 Sub. 602, Cat. A/4, Classe 2, Vani 5,5 e Rendita Catastale € 278,37 (dati derivanti da variazione del 20/06/2001 n. 4207.1/2001 in atti dal 20/06/2001 per "frazionamento per trasferimento diritti").

I due appezzamenti di terreno risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Suvereto al:

- Foglio 56, P.lla 434 Sub. 601, Cat. area urbana, Consistenza 710,00 mq (dati derivanti da costituzione del 26/11/2010 n. 1524.1/2010 in atti dal 26/11/2010);

- Foglio 56, P.lla 423 Sub. 602, Cat. area urbana, Consistenza 85,00 mq (dati derivanti da costituzione del 10/12/2009 n. 1927,1/2009 in atti dal 10/12/2009);

Al momento del sopralluogo **l'appartamento non è risultato essere conforme alla documentazione catastale** per le medesime difformità indicate all'interno del capitolo relativo alla descrizione urbanistica eseguite tra l'anno 2000 e l'anno 2011, mentre **i terreni sono risultati essere catastalmente conformi.**

Nella visura catastale dell'appartamento e nella visura dell'area urbana di 85 mq sono indicati numeri civici errati.

Alla presente si allegano: la visura catastale storica dell'appartamento (all. n° 10), la planimetria catastale dell'appartamento (all. n° 11), la visura catastale storica dell'area urbana individuata dalla p.lla 434 sub. 601 (all. n° 12), la visura catastale storica dell'area urbana individuata dalla p.lla 423 sub. 602 (all. n° 13), l'elaborato planimetrico rappresentante le due aree urbane ed il relativo elenco subalterni (all. n° 14) e l'estratto di mappa wegis (all. n° 15).

C) DESCRIZIONE URBANISTICA

LOTTO UNICO

Quanto descritto all'interno del presente paragrafo, come richiesto dal quesito posto in sede di giuramento, risulta essere un contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi ne dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso.

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio Condono e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Suvereto non sono emersi dati relativi alla costruzione ed all'abitabilità del fabbricato di cui fa parte l'u.i. e successivamente all'epoca di costruzione per l'appartamento non risultano essere presenti in atti comunali pratiche edilizie e/o condoni edilizi come comunicato dal responsabile dell'Area Assetto Territorio e Ambiente del

Comune di Suvereto in data 13/07/2015.

Dall'analisi della documentazione catastale e di quanto contenuto all'interno degli atti di compravendita riguardanti l'immobile, è emerso che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento è stata eseguita in data anteriore al 1° settembre 1967.

Lo scrivente per poter verificare la conformità dell'immobile in conseguenza di quanto appena descritto, ha confrontato tra di loro la planimetria catastale attualmente in atti, le planimetrie catastali precedenti e lo stato di fatto dell'unità immobiliare.

Da un'esame delle planimetrie suddette è emerso che l'unità immobiliare **non risulta essere urbanisticamente conforme** in quanto confrontando la planimetria catastale depositata in data 24/02/1978 (allegata anche all'atto di compravendita del 09/03/1978 Rep. 12539) e la planimetria depositata in data 28/01/2000, sono emerse numerose modifiche distributive interne anche di natura strutturale, ed un ampliamento del ripostiglio posto sul retro dell'immobile.

Inoltre anche successivamente al deposito della planimetria catastale del 2000 risultano essere state eseguite alcune opere in assenza di titolo edilizio, dato che confrontando la planimetria stessa con lo stato di fatto dell'appartamento sono emerse le seguenti ulteriori incongruenze:

- 1) presenza sul posto di un'apertura nella parete avente funzione strutturale di separazione tra l'ingresso-soggiorno ed il disimpegno;
- 2) presenza sul posto di una portafinestra con tettoia esterna poggiate su due montanti in metallo, in sostituzione dell'unica finestra del vano attualmente destinato a cucina, con conseguente creazione di un accesso diretto dall'interno dell'appartamento ad un'area urbana di proprietà dell'esecutata e non oggetto di pignoramento, individuata catastalmente dal Foglio 56, P.lla 142 Sub. 605;
- 3) presenza sul posto di una piccola finestra nella parete avente funzione strutturale, di separazione tra il disimpegno ed il ripostiglio più grande interno all'appartamento;
- 4) modifiche distributive interne nel ripostiglio annesso all'appartamento con accesso dal

corridoio a comune posto sul lato tergale del fabbricato, con creazione anche di alcune parti intercluse;

5) spostamento della cucina dal vano attualmente destinato ad ingresso-soggiorno;

6) modifica delle altezze interne;

Lo scrivente, sulla base degli elementi a disposizione non è in grado di poter stabilire con esattezza l'anno in cui le opere di cui ai punti 1-2-3-4-5-6 sono state eseguite, in quanto:

- il marito dell'esecutata, presente al momento del sopralluogo in sostituzione di quest'ultima, ha dichiarato all'interno della dichiarazione dell'occupante che successivamente all'acquisto da parte della XXXXXXXXXXXXXXX non sono state eseguite opere edili;
- all'interno dell'atto di compravendita del 17/02/2011 la parte venditrice ha dichiarato che *“gli immobili fanno parte di un edificio la cui costruzione è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, che sono in regola con le norme urbanistiche e non esistono abusivismi edilizi”*.

Pertanto avendo lo scrivente a disposizione esclusivamente questi due elementi contraddittori tra di loro può solo stabilire con sufficiente certezza che le opere di cui ai punti 1-2-3-4-5-6 sono state eseguite successivamente alla data di deposito della planimetria catastale del 28/01/2000.

Per la regolarizzazione di tutte le difformità suddette, considerando che le ragioni del credito per cui si interviene o procede sono successive alla data del 02/10/2003, l'aggiudicatario non potrà sanare le difformità con la presentazione di un'istanza di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85, i cui termini sono stati prorogati con l'entrata in vigore delle successive Leggi sul Condono (L. 724/1994 e L. 326/2003).

Per le opere sopra descritte l'aggiudicatario potrà presentare una Richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, verificata la doppia conformità urbanistico-edilizia tra l'epoca di realizzazione degli abusi e quella di presentazione dell'istanza di sanatoria, previa verifica strutturale delle aperture in pareti portanti e previo ripristino delle opere non sanabili tra cui la finestra preesistente in cucina,

necessario per eliminare la portafinestra e la tettoia esterna esistenti, perchè prospicienti un terreno di proprietà dell'esecutata non oggetto di pignoramento.

Per procedere a 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 dal tecnico incaricato da quest'ultimo) pari a circa 15.000,00/20.000,00 €.

I terreni sono risultati essere urbanisticamente conformi perchè privi di qualsiasi opera e/o manufatto al loro interno.

Per il relativo inquadramento urbanistico degli immobili si allega alla presente il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Suvereto in data 16/06/2015.

Il fabbricato 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 non è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del medesimo D.Lgs (ex L. 1497/39).

Alla presente si allegano: l'attestazione rilasciata dal responsabile dell'Area Assetto Territorio e Ambiente del Comune di Suvereto in data 13/07/2015, in riferimento all'assenza in atti comunali per i beni in oggetto di pratiche edilizie e/o condoni edilizi (all. n° 16); planimetria catastale del 1978 (all. n° 17); planimetria allegata all'atto di compravendita del 1978 (all. n° 18); planimetria catastale del 2000 (all. n° 19); certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Suvereto in data 16/06/2015 con prog. n. 23/2015 (all. n° 20),

D) RICERCA ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio della Conservatoria dei RR.II. di Volterra, 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° 1383 del 06/04/1978**

Atto di compravendita del Notaio Bruno Muriani rep. n. 12539 del 09/03/1978, con il quale tra le altre cose, la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha venduto ai sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX i beni oggetto di pignoramento.

Part. n° 811 del 24/02/2011

Atto di compravendita del Notaio Bartolini Mario rep. n. 133583/18165 del 17/12/2011, con il quale i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno venduto alla sig.ra XXXXXXXXXXXX la piena proprietà dell'appartamento ubicato nel Comune di Suvereto, loc. Forni, Via dei Forni n. 67, piano terra, individuato al C.F. di detto Comune al Foglio 56, P.IIa 6, Sub. 602 e di due aree urbane individuate al C.F. del Comune di Suvereto al Foglio 56, P.IIa 434, Sub. 601 e P.IIa 423 Sub. 602.

Nella compravendita è compresa inoltre la quota di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$ della ex P.IIa 146 del Foglio 56 (strada di accesso alle due aree urbane) ed attualmente costituita dalle P.IIe 437 e 438, e la quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ della corte comune ai sub. 601 e 602 della P.IIa 423, (corte anch'essa di accesso ai due terreni oggetto di pignoramento), catastalmente individuata al C.F. al Foglio 56, P.IIa 423 Sub. 603 come bene comune non censibile.

Nella compravendita sono inoltre compresi altri immobili non oggetto di pignoramento.

Part. n° 4053 del 09/09/2014

Verbale di pignoramento immobili rep. n. 3994/2014 del 24/07/2014 a favore di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro la sig.ra XXXXXXXX, avente ad oggetto la piena proprietà dell'appartamento ubicato nel Comune di Suvereto, loc. Forni, Via dei Forni n. 67, piano terra, individuato al C.F. di detto Comune al Foglio 56, P.IIa 6, Sub. 602 e di due aree urbane individuate al C.F. del Comune di Suvereto al Foglio 56, P.IIa 434, Sub. 601 e P.IIa 423 Sub. 602.

ISCRIZIONI**Part. n° 238 del 24/02/2011**

Nota di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €. 320.000,00, rep. n. 133584/18166 del 17/02/2011, a favore della XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX e contro la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, avente ad oggetto la piena proprietà dell'appartamento ubicato nel Comune di Suvereto, loc. Forni, Via dei Forni n. 67, piano terra, individuato al C.F. di detto Comune al Foglio 56, P.IIa 6, Sub. 602 e di due aree urbane individuate al C.F. del Comune di Suvereto al Foglio 56, P.IIa 434, Sub. 601 e P.IIa 423 Sub. 602.

Alla presente si allega copia del elenco sintetico delle formalità intestato all'esecutata (al. n° 21) e copia della nota del verbale di pignoramento (all. n° 22).

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* " del bene 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 Ottolunghe 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 obiettivamente 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 30 o 60 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 necessario determinare il valore di mercato esclusivamente con il metodo della stima per confronto con altri beni immobili simili per

caratteristiche ed ubicazione, prendendo come parametro principale la superficie commerciale espressa in metri quadri data la presenza nella zona di immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima.

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 degli immobili in esame, nonché il loro stato di conservazione.

Dal lato commerciale gli immobili in oggetto sono da considerarsi di buon interesse per il mercato immobiliare, stante l'ubicazione nelle vicinanze del centro urbano di Suvereto, in un borgo residenziale prettamente rurale risalente al periodo otto/novecentesco, che da alcuni anni è interessato da consistenti interventi di recupero in particolar modo per quanto concerne l'area posta nelle immediate vicinanze dei vecchi forni attualmente dismessi, dove in passato si svolgeva un'intensa attività di produzione di laterizi.

L'area del Comune di Suvereto è inoltre fortemente richiesta dal turismo straniero, con un andamento che in questi ultimi anni ha conosciuto una costante crescita.

VALORE A BASE D'ASTA

Per le considerazioni di cui sopra, appare chiaro che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Tale abbattimento percentuale, che a parere dello scrivente può variare a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, può essere valutato pari a circa il **25%** del valore di mercato a compensazione delle difficoltà, delle incertezze, delle tempistiche dovute alla procedura di aggiudicazione prima, della presa in possesso dopo, della presenza di opere non conformi urbanisticamente e catastalmente e della necessità di dover istituire delle servitù di passo per poter accedere agli immobili.

Lo scrivente considererà i beni in esame liberi nel suo essere, in quanto liberi da contratti di locazione e/o comodato e la futura vendita soggetta ad imposta di registro.

F) STIMA DEL BENE**LOTTO UNICO****Valutazione dell'appartamento:**

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'appartamento pari a 2.000,00 €/mq.

Il suddetto valore unitario è stato determinato a seguito ad una ricerca di mercato di beni comparabili all'oggetto in perizia e dall'analisi di banche dati di indicatori di valori aggiornati dall'Agenzia delle Entrate.

Di seguito sono riportati alcuni immobili simili all'oggetto di stima per ubicazione, dimensione e/o stato manutentivo, posti in vendita all'epoca della redazione della presente relazione di stima ed i valori immobiliari pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

COMPARABILE N° 1**Tipologia:** Monolocale**Ubicazione:** Loc. Incontri - Comune di Suvereto**Piano:** terreno**Stato di manutenzione:** ottimo/ristrutturato**Superficie:** 50,00 mq**Locali accessori:** No**Giardino privato:** si**Riscaldamento:** assente**Ascensore:** -----**Valore di vendita:** €. 115.000,00**Valore unitario scaturito circa:** €. 2.300,00 al mq**Fonte del dato:** immobiliare.it - Codice Annuncio: 971

COMPARABILE N° 2

Tipologia: Appartamento per civile abitazione

Ubicazione: Loc. Forni – Comune di Suvereto

Piano: Terreno

Stato di manutenzione: nuovo

Superficie: 65,00 mq

Locali accessori: garage

Giardino privato: Si

Riscaldamento: Autonomo

Ascensore: No

Valore di vendita: €. 168.000,00

Valore unitario scaturito circa: €. 2.584,00 al mq

Fonte del dato: trovit.it - Codice Annuncio: VI23210532

COMPARABILE N° 3

Tipologia: Appartamento per civile abitazione

Ubicazione: Loc. Forni – Comune di Suvereto

Piano: 1°

Stato di manutenzione: nuovo

Superficie: 78,00 mq

Locali accessori: garage e piscina condominiale

Giardino privato: no

Riscaldamento: Autonomo

Ascensore: No

Valore di vendita: €. 185.000,00

Valore unitario scaturito circa: €. 2.400,00 al mq

Fonte del dato: Casa.it - Codice Annuncio: 28428130

COMPARABILE N° 4

Tipologia: ex fabbricato rurale ad uso residenziale

Ubicazione: Loc. Bagnarello, lungo Via dei Forni – Comune di Suvereto

Piano: T-1°

Stato di manutenzione: buono

Superficie: 421,26 mq (compreso annessi)

Locali accessori: magazzino nella corte esterna

Giardino privato: 2.960,00 mq

Riscaldamento: Autonomo

Ascensore: No

Valore di vendita: €. 842.500,00

Valore unitario scaturito circa: €. 2.000,00 al mq

Fonte del dato: AsteGiudiziarie.it - es imm. n. 199/2012

COMPARABILE N° 5

Fonte del dato: Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. - 2° sem. 2014

Tipologia: Abitazioni civili - residenziale

Ubicazione: La Annunziata – Cancellino – Foreste – Il Poggione – I Forni – Fontanella - Poggetto

Valore commerciale unitario minimo: €. 1.850,00 al mq

Valore commerciale unitario massimo: €. 2.400,00 al mq

Stato conservativo: Normale

VALORE DI MERCATO

SUP. LORDA APPARTAMENTO (95,50 mq x 1,00) = 95,50 mq

SUP. LORDA RIP. ESTERNO (5,00 mq x 0,40) = 2,00 mq

TOTALE SUP. COMMERCIALE 97,50 mq

97,50 mq x 2.000,00 €/mq= 195.000,00 €

Valutazione dei terreni:

A seguito di quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, comparando naturalmente i beni in oggetto con altri simili per zona, condizioni di manutenzione, vetustà, ecc. e considerando la ridotta superficie degli stessi, appare congruo attribuire un **valore a corpo complessivo pari a 7.000,00 €.**

Il suddetto valore è stato determinato considerando che l'applicazione di un valore di unitario al mq alla superficie commerciale dei due terreni avrebbe comportato l'ottenimento di un valore di mercato eccessivamente basso per le reali caratteristiche degli immobili.

Per la determinazione del valore sono stati comunque considerati i prezzi di alcuni immobili simili all'oggetto di stima per ubicazione, dimensione e/o stato manutentivo, posti in vendita all'epoca della redazione della presente relazione di stima ed i prezzi di cessione indicati nell'atto di compravendita del 2011 con il quale l'esecutata è divenuta proprietaria dei terreni.

G) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI**LOTTO UNICO**

In base alla stima secondo il metodo della comparazione, la proprietà degli immobili oggetto della relazione di stima assumono il valore arrotondato complessivo di **€uro 202.000,00** (**€uro DUECENTODUEMILA/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 istituire delle servitù di passaggio per poter accedere ai beni;

LOTTO UNICO: Tutto ciò premesso e considerato che la presente relazione riguarda l'intera proprietà dei beni, il sottoscritto ritiene che la stessa debba avere un **valore a base d'asta pari ad € 151.000,00 (Euro CENTOCINQUANTUNOMILA/00).**

H) CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'esporre quanto sopra, ha considerato la natura de beni stessi sia come qualità che come zona, valutando la loro disponibilità e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie degli immobili.

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.

IL C.T.U.

(**Geom. Baldi Gabriele**)



Stagno(LI), Settembre 2015

Allegati

- n° 01 Verbale di Giuramento
- n° 02 lettera di convocazione sopralluogo;
- n° 03 richiesta Agenzia delle Entrate;
- n° 04 risposta Agenzia delle Entrate;
- n° 05 dichiarazione dell'occupante;
- n° 06 istanza per richiesta chiarimenti;



Firmato Da: BALDI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a5d4dfac11d59d9c589588ae5e6c329



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

- n° 07 risposta alla richiesta di chiarimenti;
- n° 08 documentazione fotografica;
- n° 09 elaborato grafico;
- n° 10 visura catastale storica appartamento;
- n° 11 planimetria appartamento;
- n° 12 visura catastale area urbana;
- n° 13 visura catastale area urbana;
- n° 14 elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- n° 15 estratto di mappa wegis;
- n° 16 attestazione rilasciata dal Comune di Suvereto;
- n° 17 planimetria catastale del 1978;
- n° 18 planimetria allegata all'atto di compravendita del 1978;
- n° 19 planimetria catastale del 2000;
- n° 20 certificato di destinazione urbanistica;
- n° 21 elenco sintetico delle formalità intestato all'esecutata;
- n° 22 nota di Trascrizione verbale di pignoramento;
- n° 23 lettera per Procura della Repubblica;



