

Geom. Giovanni Costagli
Via G. March n°20 - 57121 Livorno
Tel. 0586/195524 – 320/8761092
giovannicostagli@yahoo.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LIVORNO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SIMONA CAPURSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 278/20

PROMOSSA DA

RED SEA SPV SRL E PER ESSA PRELIOS CREDIT SOLUTION SPA

CONTRO

XXXXX + 1

Esperto stimatore Geom. Giovanni Costagli

Incarico del 8 marzo 2021

Giuramento del 9 marzo 2021

Prossima udienza 12 ottobre 2021 ore 11:10

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. Continuità delle trascrizioni nel ventennio

Periodo		Formalità		Soggetti a favore			Soggetti contro			Oggetto
dal	al	n° part.	data	nominativo	quot a	regime	nominativo	quot a	regime	---
20/7/05	1/8/05	521	1/8/05	Cassa di Risparmi di Livorno S.p.A.			xxxxx			Terreni in Porto Azzurro. Foglio 15 particelle 792, 855, 828, 829, 830, 846, 848, 852, 850, 614 e 853
20/7/05	3/8/05	1461	3/8/05	xxxxx	1/1	Piena proprietà	xxxxx xxxxx	1/2 1/2	Proprietà	Terreni in Porto Azzurro. Foglio 15 particelle

		1462		xxxxx	1/1	Piena proprietà	xxxxx	1/1	Piena Proprietà	792 e 855 Terreni in Porto Azzurro. Foglio 15 particelle 828, 829, 846, 848 e 852.
		1463		xxxxx	1/1	Piena proprietà	xxxxx xxxxx	1/2 1/2	Piena Proprietà	Terreni in Porto Azzurro. Foglio 15 particella 850
		1464		xxxxx	1/1	Piena proprietà	xxxxx xxxxx	1/2 1/2	Piena Proprietà	Terreni in Porto Azzurro. Foglio 15 particelle 614 e 853
2/9/05	30/9/05	1868	30/9/05	Comune di Porto Azzurro			xxxxx			Atto d'obbligo di vincolo dei posti auto alle unità abitative
2/9/05	30/9/05	1869	30/9/05	Comune di Porto Azzurro			xxxxx			Atto d'obbligo di vincolo dei posti auto alle unità abitative
10/10/05	25/10/05	2026	25/10/05	xxxxx	1/1	Piena proprietà	xxxxx	1/1	Piena Proprietà	Terreni in Porto Azzurro. Foglio 15 particella 831
21/12/07	16/1/08	109	16/1/08	xxxxx xxxxx	1/2 1/2	Coniugi in comunion e dei beni	xxxxx	1/1	Piena proprietà	Appartamento e posti auto in Porto Azzurro Loc. Barbarossa. Foglio 15, particella 987, sub. 605, 651 e 652
11/12/20	5/1/21	12	5/1/21	Red Sea SPV S.r.l.			xxxxx xxxxx	1/2 1/2	Coniugi in comunion e dei beni	Appartamento e posti auto in Porto Azzurro Loc. Barbarossa. Foglio 15, particella 987, sub. 605, 651 e 652

2. Esistenza di eventuali abusi edilizi:

Non sono state rilevate difformità edilizie.

3. Cause ostative alla vendita:

Non sono state rilevate cause che possono impedire la vendita.

4. Valore di mercato e prezzo base d'asta:

Valore di Mercato

€ 310.000,00

Valore a base d'asta

€ 273.000,00

5. Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali:

Trattasi di un appartamento per civile abitazione di tipo residenziale e due posti auto scoperti siti in Porto Azzurro (LI) Loc. Barbarossa, piano terra, posto nel Residence "Baia Fiorita".

L'accesso ai beni avviene attraverso gli spazi esterni condominiali tramite passaggi pedonali e aree comuni carrabili.

- Appartamento a piano terra costituito da ingresso in soggiorno tramite giardino esclusivo, angolo cottura, n. 2 disimpegni, n. 3 camere, n. 2 bagni, n. 2 giardini esclusivi di cui uno con porticato; il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Azzurro al foglio 15, particella 987, sub. 605, categoria A/2 di classe 4, consistenza vani 6, rendita € 1.177,52; intestato ai sig.ri XXXXX e XXXXX.

- Posto auto scoperto a piano terra distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Azzurro al foglio 15, particella 987, sub. 651, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq. 15, rendita € 16,27; intestato ai sig.ri XXXXX e XXXXX.

- Posto auto scoperto a piano terra distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Azzurro al foglio 15, particella 987, sub. 652, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq. 13, rendita € 14,10; intestato ai sig.ri XXXXX e XXXXX.

6. Stato di occupazione dell'immobile:

L'appartamento e i posti auto sono occupati e nella piena disponibilità dei proprietari per cui da considerarsi libero.

Livorno 25 agosto 2021

Geom. Giovanni Costagli

Geom. Giovanni Costagli
Via G. March n°20 - 57121 Livorno
Tel. 0586/195524 – 320/8761092
giovannicostagli@yahoo.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LIVORNO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SIMONA CAPURSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 278/20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA

RED SEA SPV SRL E PER ESSA PRELIOS CREDIT SOLUTION SPA

CONTRO

XXXXX +1

Esperto stimatore Geom. Giovanni Costagli

Incarico del 8 marzo 2021

Giuramento del 9 marzo 2021

Prossima udienza 12 ottobre 2021 ore 11:10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Trattasi di un appartamento per civile abitazione di tipo residenziale e due posti auto scoperti siti in Porto Azzurro (LI) Loc. Barbarossa, piano terra, posto nel Residence "Baia Fiorita".

Date le caratteristiche dei beni in esame non esiste la possibilità di divisione in lotti.

L'accesso ai beni avviene attraverso gli spazi esterni condominiali tramite passaggi pedonali e aree comuni carrabili.

- Appartamento a piano terra costituito da ingresso in soggiorno tramite giardino esclusivo, angolo cottura, n. 2 disimpegni, n. 3 camere, n. 2 bagni, n. 2 giardini esclusivi di cui uno con porticato; il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Azzurro al foglio 15, particella 987, sub.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

605, categoria A/2 di classe 4, consistenza vani 6, rendita € 1.177,52; intestato ai sig.ri XXXXX e XXXXX.

- Posto auto scoperto a piano terra distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Azzurro al foglio 15, particella 987, sub. 651, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq. 15, rendita € 16,27; intestato ai sig.ri XXXXX e XXXXX.

- Posto auto scoperto a piano terra distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Azzurro al foglio 15, particella 987, sub. 652, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq. 13, rendita € 14,10; intestato ai sig.ri XXXXX e XXXXX.

PARTI:

- **Debitori:** XXXXX nato a XXXXXX (XX) il 00/00/00 e XXXXX nata in XXXXXX il 00/00/0000.

- **Creditore:** Red Sea SPV S.r.l. e per essa Prelios Credit Solutions S.p.A. con sede in Milano Via Valtellina 15/17, Avv. Sara Testa Marcelli.

- **Creditore intervenuto:** Intesa San Paolo S.p.A. e per essa Europa Factor S.p.A. con sede in Roma Via Zoe Fontana 220, Avv. Cesare de Fabritiis e Avv. Piergiovanni Razzauti

- **Creditore non intervenuto:** Nexus S.r.l. in liquidazione

INDICE DEI CAPITOLI

Fasi peritali	pag. 6
Quesito	pag. 7
Sopralluogo	pag. 10
Descrizione generale	pag. 11
Dati catastali	pag. 13
Ricerche servizio pubblicità immobiliare	pag. 13
Trascrizioni	pag. 13
Situazione urbanistica e regolarità edilizia	pag. 14
Conformità con i titoli abilitativi	pag. 14
Caratteristiche intrinseche	pag. 15
Caratteristiche estrinseche	pag. 15
Situazione condominiale	pag. 16
Esistenza di contratti di affitto/locazione	pag. 16
Certificazione energetica	pag. 16
Market Comparison Approach (M.C.A.)	pag. 17

Parametri di stima	pag. 18
Stima sintetica a superficie	pag. 19
Conclusioni	pag. 20
Elenco allegati	pag. 22



FASI PERITALI:

Il sottoscritto Geom. Giovanni Costagli nato a Livorno il 9 giugno 1965 e ivi residente con studio tecnico in Livorno Via Giovanni March n. 20, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 850,

Premesso:

- Che con decreto del 8 marzo 2021 il sottoscritto è stato nominato esperto estimatore per la presente esecuzione immobiliare.
- Che in data 9 marzo 2021 ha prestato giuramento di rito.
- Che in data 16 marzo 2021 è stato eseguito un accertamento presso l'Agenzia delle Entrate , sezione Catasto Fabbricati, tramite Sister, per la richiesta dei certificati catastali dei beni (allegati n. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7).
- Che in data 22 marzo 2021 è stata inviata richiesta di esistenza di contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate di Livorno per l'unità oggetto di relazione (allegato n. 8).
- Che in data 23 marzo 2021 in accordo con il custode giudiziario Avv. Pucci Silvio è stata concordata la data e l'ora del sopralluogo da eseguirsi il giorno 21 aprile 2021 alle ore 10:30 presso l'immobile in Porto Azzurro, Loc. Barbarossa.
- Che in data 24 marzo 2021, dopo richiesta via mail, mi veniva inviata copia dell'atto di compravendita Soc. XXXXX S.r.l./XXXXX (allegato n. 9).
- Che in data 24 marzo 2021 è stata fatta la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Porto Azzurro, Ufficio Edilizia Privata per eseguire gli accertamenti urbanistico/edilizi sui beni.
- Che in data 25 marzo 2021 è stato eseguito un accertamento presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per gli accertamenti sul bene (allegati n. 10 e 11).
- Che in data 12 aprile 2021 al protocollo 0017728 l'Agenzia delle Entrate di Livorno ha risposto alla richiesta del 22/3/21 (allegato n. 12).
- Che in data 19 aprile 2021 l'Avv. XXXXX, legale dei sig.ri XXXXX, ha inviato PEC facendo presente che la figlia della parte esecutata, residente nell'appartamento oggetto di accertamento, era risultata positiva al test "Covid-19" (Allegato n. 13)



- Che in data 20 aprile 2021, a seguito della PEC dell'Avv. XXXXX, l'Avv. Pucci ha annullato il sopralluogo concordato per il giorno 21/4/21 confermando la disponibilità per il giorno 12/5/21 (Allegato n. 14).
- Che in data 12 maggio 2021 il sottoscritto si è recato presso il Comune di Porto Azzurro, Ufficio Edilizia Privata per eseguire gli accertamenti urbanistico/edilizi sul bene.
- Che in data 18 maggio 2021 è stata inviata, tramite PEC, richiesta all'amministratore del condominio Sig. XXXXX con studio amministrativo in Rio Marina Via XXXXX n. 00 in merito alla situazione amministrativa condominiale della parte esecutata.
- Che in data 19 maggio 2021 l'amministratore del condominio Sig. XXXXX ha risposto alla richiesta del 18/5/21 facendo presente che i sig.ri XXXXX non sono in regola con il pagamento delle quote condominiali (allegato n. 15).
- Che in data 3 giugno 2021 il custode giudiziario Avv. Pucci Silvio ha inviato una raccomandata per fissare la data e l'ora del sopralluogo da eseguirsi il giorno 29 giugno 2021 alle ore 10:30 presso l'immobile in Porto Azzurro, Loc. Barbarossa (Allegato n. 16)
- Che in data 23 giugno 2021 c'è stata la variazione di Giudice dal Dott. Fabrizio Nicoletti alla Dott.ssa Simona Capurso.
- Che in data 29 giugno 2021 alle ore 10:30 è stato fatto il sopralluogo con accesso al bene posto in Porto Azzurro Loc. Barbarossa, piano terra alla presenza del sig. XXXXX (incaricato dalla proprietà) e del custode giudiziario Avv. Silvio Pucci (allegato n. 17).
- Che in data 20 luglio 2021 è stata rinviata l'udienza al giorno 12/10/21 alle ore 11:10.
- Che in data 25 agosto 2021 il sottoscritto ha provveduto a inviare copia della presente al legale della parte creditrice tramite PEC e per raccomandata alla parte esecutata.

QUESITO:

A) PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

1. prima di ogni altra attività:

a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c. (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

c) nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con l'impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà agli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi.

2. a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.

3. a dare avviso al G.E., (compilando l'apposita comunicazione predisposta dall'Ufficio), nel caso di accertamento di mancata denuncia di successione, affinché lo stesso possa ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 48 del T.U. 346/90.

4. all'esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti della vendita, indicandone i confini e i dati catastali;

5. alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali e interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali;

6. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione se libero, occupato dal debitore o da terzi; se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento; il contratto andrà allegato in copia alla relazione e se ne accerteranno la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché la conformità del canone corrisposto rispetto a quello di mercato, per gli effetti dell'Art. 2923 CC, III comma; (l'esperto acquisisce le dichiarazioni rilasciate dall'occupante l'immobile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio);

7. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; in particolare: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti dell'assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione);

8. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno inopponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti, ecc.);

9. a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione di stima;

10. a verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, elencando, ove possibile le pratiche edilizie relative all'immobile e segnalando l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio in corso; qualora accerti la presenza di opere abusive non condonate, l'esperto le descriverà sommariamente e, se incidono sul valore, indicherà l'eventuale possibile sanabilità ai sensi delle vigenti norme ed i relativi costi di massima, il tutto quale contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Qualora sussistano abusi, l'esperto fornirà una copia dell'elaborato per i successivo inoltrare alla Procura della Repubblica.

11. presenziare all'udienza ex art. 569 C.p.c. per rendere tutti gli opportuni chiarimenti richiesti eventualmente dal Giudice e dalle parti.

B) REDIGA quindi l'esperto una relazione, provvedendo:

1. all'indicazione descrizione dei beni (vedasi punti A4 e A5), anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati catastali e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, verificandone la corrispondenza o meno con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando, con riferimento alla data della sua trascrizione, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

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

3. a determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi

ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

a) l'assenza della garanzia per vizi del bene aggiudicato;

b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;

c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;

d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.

e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;

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

5. a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime di IVA oppure a imposta di registro;

- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

6. a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

C) **INDICHI** l'esperto, nella parte finale della relazione, la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

L'elaborato dovrà essere corredato di documentazione fotografica relativa all'esterno e all'interno dell'immobile.

SOPRALLUOGO:

Come concordato in data 29 giugno 2021 alle ore 10:30 sono iniziate le fasi peritali presso l'appartamento e i posti auto siti in Porto Azzurro Loc. Barbarossa alla presenza del custode giudiziario Avv. Silvio Pucci.

Dopo aver suonato più volte il campanello senza che nessuno rispondesse abbiamo chiesto ad alcuni vicini dei sig.ri XXXXX se li conoscono e come è possibile rintracciarli.

Era presente un vicino che si è qualificato come amico del sig. XXXXX dando il proprio nominativo come XXXXX, senza però farsi identificare.

A seguito di alcune telefonate, da parte del XXXXX è stato possibile accedere all'appartamento alle ore 11:00.

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte regolarmente con visita di tutti i locali dei beni, e delle parti condominiali, eseguendo i rilievi planimetrici e fotografici ritenuti necessari (documentazione fotografica (Allegato n. 18), oltre ad una perlustrazione esterna all'edificio.

I sig.ri XXXXX non si sono presentati ma l'Avv. Pucci ha avuto la possibilità di parlare telefonicamente con il sig. XXXXX e farsi autorizzare al sopralluogo anche in loro assenza.

Il sopralluogo si è concluso alle ore 11:45.

DESCRIZIONE GENERALE:

Gli immobili oggetto di stima sono posti in Porto Azzurro, Loc. Barbarossa, piano terra, fanno parte di un complesso immobiliare di recente costruzione (2008 circa) costituito da palazzine elevate per due piani fuori terra composte da appartamenti aventi accesso indipendente, i piani terra hanno accesso diretto dal giardino esclusivo mentre il piano primo è accessibile tramite scala esterna privata.

Il complesso immobiliare denominato "Baia Fiorita" è dotato di parcheggi pertinenziali con posti auto scoperti di proprietà esclusiva ubicati nella parte centrale del complesso e facilmente raggiungibili da tutte le unità abitative.

La tipologia edilizia adottata, molto gradevole alla vista, è caratterizzata da ampi porticati completati da archi a piano terra e terrazze coperte a piano primo; il complesso si completa con una zona, condominiale, adibita a solarium con due piscine di modeste dimensioni ad uso esclusivo dei condomini (non è stato possibile fare foto alle piscine perché erano presenti dei bambini e i loro genitori non hanno autorizzato).

I fabbricati, completamente indipendenti tra loro, risultano costruiti con struttura tradizionale (travi e pilastri) in c.a., solai in latero-cemento, scale con ossatura in c.a. con gradini rivestiti in pietra naturale, copertura a tetto a capanna con manto di embrici portoghesi, le facciate dei fabbricati si presentano in buono stato di conservazione e di manutenzione.

L'appartamento oggetto di stima ha gli affacci nord-sud con l'ingresso principale posto a sud.

Dal disegno architettonico la facciata presenta un'architettura sostanzialmente lineare, senza fregi architettonici di particolare entità, caratterizzata da balconate e finestrate protette da persiane alla fiorentina in legno.

I prospetti sono rivestiti con intonaco di tipo civile tinteggiato con cromatismi diversi tra un fabbricato e l'altro rendendo la vista dall'interno del complesso sostanzialmente gradevole e non monotona.

Nel suo insieme le condizioni di conservazione di tutte le parti esterne dell'edificio, compreso i muretti di recinzione dei giardini esclusivi, sono da considerarsi soddisfacenti.

L'unità immobiliare abitativa oggetto di stima è accessibile tramite passaggio pedonale, condominiale, piastrellato con autobloccanti in cemento di colore grigio.

Il bene in esame occupa l'intero piano terra della palazzina denominata convenzionalmente "1-2/F" e misura mq 92 di superficie coperta, con la seguente consistenza: ingresso in soggiorno tramite giardino esclusivo, angolo cottura, n. 2 disimpegni, n. 3 camere, n. 2 bagni, n. 2 giardini esclusivi di cui uno con porticato d'ingresso.

Il tutto corrispondente a quattro vani principali e quattro accessori diretti oltre ai giardini esclusivi di mq. 97 e il porticato di mq 26,40.

A completamento della proprietà ci sono due posti auto scoperti ubicati a poche decine di metri dall'abitazione.

Tutte le superfici indicate sono da considerarsi al lordo delle murature esterne e interne, per i rilievi planimetrici è stata utilizzata strumentazione elettronica "Disto D2" e rotella metrica metallica di tipo rigido.

Le rifiniture di tipo commerciale e la dotazione di impianti ed accessori sono, rispondenti alle esigenze del mercato immobiliare attuale, e risultano del seguente tenore:

- Intonaci di tipo civile tinteggiati.
 - Rivestimento delle pareti dei bagni con piastrelle in ceramica colorata con due tipi di colore e rifiniti da greca sempre in ceramica, la zona cottura è rifinita con piastrelle in ceramica colorata monocolor.
 - Pavimenti in ceramica colorata rifiniti da battiscopa, cromaticamente abbinato.
 - Infissi esterni in legno con vetro camera protetti da persiane alla fiorentina in legno colorato.
 - Infissi interni in legno tamburato sia ad anta mobile che scorrevoli tipo "Scigno" ad incasso nel muro.
 - Articoli igienico sanitari in vitreous-china di tipo commerciale comprendenti tutti i pezzi d'uso comune, con rubinetteria in ottone cromato del tipo pesante con miscelatore; in particolare un bagno è dotato di piatto doccia con box e l'altro con vasca ad incasso.
 - Impianti sottotraccia: idrico, elettrico, telefono e TV, l'edificio non è collegato alla rete gas ma l'intero complesso è dotato di serbatoio per GPL ubicato negli spazi comuni.
- Impianto di riscaldamento di tipo classico a caldaia con termosifoni.

Il grado di finitura sostanzialmente di buona qualità è da considerarsi in normale stato di conservazione e pertanto non bisognoso di rilevanti opere di manutenzione straordinaria oltre che le normali manutenzioni periodiche che richiede un appartamento.

In fase di sopralluogo abbiamo potuto verificare che sono in corso opere condominiali per la sistemazione delle aree comuni e dei posti auto privati (asfaltatura ecc.), infatti tutti i posti auto, compreso quelli oggetto della presente relazione, non risultavano materializzati sul posto essendo le opere ancora in corso; contattato successivamente l'amministratore del condominio ha confermato che ad intervento finito i posti auto verranno indicati con strisce di vernice.

DATI CATASTALI:

I beni in esame sono così contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Azzurro:

- Appartamento: foglio 15, particella 987, sub. 605, categoria A/2 di classe 4, consistenza vani 6, rendita € 1.177,52; intestato ai sig.ri XXXXX nato a XXXXX (XX) il 00/00/0000 e XXXXX nata in XXXXX il 00/00/0000.

- Posto auto: foglio 15, particella 987, sub. 651, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq. 15, rendita € 16,27; intestato ai sig.ri XXXXX nato a XXXXX (XX) il 00/00/0000 e XXXXX nata in XXXXXX il 00/00/0000.

- Posto auto: foglio 15, particella 987, sub. 652, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq. 13, rendita € 14,10; intestato ai sig.ri XXXXX nato a XXXXX (XX) il 00/00/0000 e XXXXX nata in XXXXXX il 00/00/0000.

In conclusione si può confermare che l'intestazione dei beni coincide con quanto indicato nella banca dati catastale in carico agli esecutati.

RICERCHE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE:

Il sottoscritto si è recato al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno per le necessarie visure a carico della società esecutata.

Sono state effettuate le visure sui Repertori meccanizzati delle quali viene allegata la stampa dell'ispezione effettuata e le cui risultanze vengono di seguito riportate.

TRASCRIZIONI:

Trascrizione a favore del 16/1/2008

Registro Generale 152 – Registro Particolare 109

Atto notarile pubblico del 21/12/2007 repertorio 38397/9044

Notaio Valerio Ferruccio di Cecina

Immobili in Porto Azzurro, Loc. Barbarossa, appartamento a piano terra, al Catasto Fabbricati di Porto Azzurro foglio 15, particella 987, sub. 605; posto auto a piano terra al Catasto Fabbricati di Porto Azzurro foglio 15, particella 987, sub. 651; posto auto a piano terra al Catasto Fabbricati di Porto Azzurro foglio 15, particella 987, sub. 652.

A favore di XXXXX e XXXXX

Contro Soc. XXXXX S.r.l con sede in

Trascrizione contro del 5/1/2021

Registro Generale 13 – Registro Particolare 12

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Ufficiali Giudiziari – Tribunale di Livorno

Immobili in Porto Azzurro, Loc. Barbarossa, appartamento a piano terra, al Catasto Fabbricati di Porto Azzurro foglio 15, particella 987, sub. 605; posto auto a piano terra al Catasto Fabbricati di Porto Azzurro foglio 15, particella 987, sub. 651; posto auto a piano terra al Catasto Fabbricati di Porto Azzurro foglio 15, particella 987, sub. 652.

A favore di RED SEA SPV

Contro XXXXX e XXXXX

SITUAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA:

A seguito di accertamento presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Porto Azzurro è emerso che il complesso immobiliare di cui fa parte l'appartamento è stato costruito con il permesso di costruzione n. 67/05 del 29 giugno 2005 (pratica edilizia n. 57/03), volturata con autorizzazione in data 29/7/2005 protocollo n. 9351 e successive varianti in corso d'opera.

Comunicazione di fine lavori del 7/8/2007 protocollo 8051 CL. 10 CAT. 01.

D.I.A. del 30/11/2006 protocollo n. 13194 pratica edilizia n. 134/06, parere favorevole C.E.I. del 29/3/2007 verb. 03/02 per la realizzazione dei serbatoi per GPL.

Attestazione Asseverata di Agibilità protocollo 1740 del 25/2/19 ai sensi dell'art. 149, L.R. 65/14 a firma dell'arch. XXXXX

Per l'unità immobiliari oggetto di relazione non risultano presentate istanze nel corso degli anni.

Durante il sopralluogo è stato verificato che sono in corso opere condominiali per la sistemazione delle aree comuni e dei posti auto privati (asfaltatura ecc.) denunciate con CILA n. 161/2021 protocollo n., 3117/21 del 8/4/21 a firma dell'arch. XXXXX

CONFORMITÀ CON I TITOLI ABILITATIVI:

Durante le fasi di sopralluogo è stato verificato lo stato dei luoghi con gli elaborati progettuali e catastali in nostro possesso verificandone la conformità senza rilevare opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, pertanto l'appartamento risulta essere conforme.

Nella planimetria catastale dell'appartamento è stato commesso un errore grafico consistente nell'omissione di un cancellino pedonale di ingresso all'appartamento, i cancellini di ingresso sono due, l'errore è comunque ininfluenza sia sulla conformazione generale dell'unità immobiliare che sulla sua valutazione essendo detto cancellino presente negli elaborati comunali.

Per quanto riguarda i posti auto non è stato possibile verificarne la conformità essendo in corso opere di sistemazioni esterne (come riportato sopra) però dalla verifica delle aree esterne comuni in particolare marciapiedi, cordonati, spazi a verde, camminamenti ecc. non sono state rilevate difformità.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

Nel complesso, come già accennato, l'unità immobiliare oggetto di stima si presenta nella complessità in normali condizioni di conservazione data anche la recente epoca di costruzione, sia esternamente (facciate, copertura e parti condominiali in generale) che all'interno.

Quindi, non sono preventivabili gravose spese di manutenzione che esulino da quelle continue e costanti riguardanti tinteggiatura di pareti, serramenti, ecc.

Buona si valutano a Ns. giudizio le altre caratteristiche intrinseche quali: distribuzione planimetrica, grado di finimento di tipo commerciale, consistenza complessiva, sviluppo dei servizi interni, caratteristiche igieniche ed estetiche, impiantistica, orientamento e luminosità degli ambienti.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

Il bene di cui trattasi è ubicato in zona della località Barbarossa in buona posizione distante poche centinaia di metri dal mare e dalle attrezzature ricettive a servizio delle spiagge, a poca distanza dal centro di Porto Azzurro ben raggiungibile anche in bicicletta.

Oltre che al complesso immobiliare di cui fa parte il bene denominato "Baia Fiorita" con immobili aventi caratteristiche simili a questo in esame, il resto degli immobili e dei vari complessi immobiliari presenti nella zona sono caratterizzati da immobili simili a quello in esame e cioè di 1/2 piani fuori terra edificati da non oltre 20 anni.

Concludendo trattasi di bene ubicato in zona completamente urbanizzata, dotato dei principali comfort moderni e pertanto sufficientemente rispondente alle richieste del mercato delle compravendite immobiliari.

- Confini appartamento: Passaggio pedonale condominiale, area esterna e scala di accesso appartamento di proprietà XXXXX o aventi causa, appartamento di proprietà XXXXX o aventi causa, passaggio pedonale condominiale da due lati, area esterna e scala di accesso appartamento di proprietà XXXXX o aventi causa.

- Confini posti auto, essendo i due posti auto adiacenti viene fatta un'unica descrizione dei confinanti: Passaggio pedonale condominiale, passaggio carrabile condominiale, posto auto di proprietà XXXXX o aventi causa, area di manovra condominiale.

SITUAZIONE CONDOMINIALE:

Come da dichiarazione pervenuta in data 19 maggio 21 da parte dell'amministratore del condominio Sig. XXXXX risulta che i sig.ri XXXXX non sono in regola con il pagamento delle quote condominiali.

Precisamente alla data del 19/5/21 risultano insolute € 6.298,81, così ripartite:

- Amministrazione ordinaria restano ancora da saldare a € 1.243,08
- Amministrazione straordinaria restano ancora da saldare € 5.055,73 riguardanti opere straordinarie già deliberate.

ESISTENZA DI CONTRATTI DI AFFITTO/LOCAZIONE:

A carico dell'unità immobiliare non risulta registrato nessun contratto di locazione e/o comodato così come risulta dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate con protocollo n. 0017728 del 12/4/2021.

Come verificato in fase di sopralluogo l'immobile è abitato dai proprietari sig.ri XXXXX e XXXXX anche se al sopralluogo erano assenti, pertanto ai fini stimativi verrà considerato libero.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Non è stato rinvenuto nessun attestato di prestazione energetica e nessun riferimento viene menzionato nella documentazione tecnica allegata al progetto edilizio.

Dall'epoca di costruzione, la tipologia edilizia e il grado di finitura delle chiusure verticali e da un'indagine seguita su altri immobili facenti parte del medesimo complesso edilizio che in passato sono stati oggetto di locazioni/compravendite, abbiamo verificato che la maggior parte di quest'ultimi rientrano in classe energetica "D".

MARKET COMPARISON APPROACH (M.C.A.):

Il Market Comparison Approach (M.C.A.) rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati con immobili simili a quello in esame da poter comparare.

A seguito di una maggiore indagine tra le principali agenzie immobiliari della città e studi notarili che hanno stipulato atti relativi a compravendite recenti ci hanno confermato i valori indicati secondo alcune vendite effettuate con unità immobiliari comparabili simili a questo in esame rilevando un valore medio unitario variabile di € 2.800,00 a mq. di superficie lorda commerciale.

Prendendo in esame tre ricerche di mercato di immobili simili ubicati a poca distanza da quello in esame (Subject) in un contesto condominiale.

- SUBJECT:

- Appartamento in Porto Azzurro Località Barbarossa, piano terra, composto da ingresso in soggiorno tramite giardino esclusivo, angolo cottura, n. 2 disimpegni, n. 3 camere, n. 2 bagni, n. 2 giardini esclusivi di cui uno con porticato, oltre a due posti auto scoperti.

- Appartamento mq. 92,00; porticato mq. 26,40 e giardini esclusivi mq. 95,00.

- Stato manutentivo normale.

- Classe energetica non definita.

- COMPARABILE N. 1:

- Appartamento in Porto Azzurro Località Travaglio, piano terra (rialzato) composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere, bagno.

- Appartamento mq. 65,00

- Stato manutentivo buono prezzo € 162,000,00

- Valore a mq. appartamento ≈ € 2.500,00

- Classe energetica "G".

- COMPARABILE N. 2:

- Appartamento in Porto Azzurro Località Bocchetto, piani primo e secondo, con ingresso indipendente a piano primo composto da soggiorno con zona cottura, ampia terrazza, disimpegno, n. 2 camere, n. 2 bagni, scala interna e posto auto privato.

- Appartamento mq. 65,00, posto auto.

- Stato manutentivo buono prezzo € 205.000,00
- Valore a mq. appartamento ≈ € 3.150,00
- Classe energetica “G”.

- COMPARABILE N. 3:

- Appartamento in Porto azzurro Via Provinciale Est, SP26, piano primo, composto da ingresso tramite piccolo giardino esclusivo in soggiorno con zona cottura a vista, disimpegno, n. 2 camere, bagno e autorimessa a piano seminterrato.

- Superficie mq. 70,00
- Stato manutentivo normale prezzo € 205.000,00
- Valore a mq. appartamento ≈ € 2.950,00
- Classe energetica “G”.

L’applicazione del M.C.A. prevede “aggiustamenti” sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell’immobile dell’ immobile oggetto di stima.

Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione , valore complementare e valore di sostituzione).

Da valutare lo stato conservativo, l’epoca di costruzione, la dotazione di impianti (privati e condominiali), i servizi di zona, il contesto urbanistico dove il bene è ubicato, esposizione solare; ritenendo con questa comparazione l’equo valore al nostro Subject di € 320.000,00.

PARAMETRI DI STIMA:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di questo immobile si è proceduto, in base a quanto esposto sopra con il metodo M.C.A. e con l’applicazione della stima sintetica commerciale a superficie coperta.

A completamento della ricerca del più preciso valore unitario abbiamo eseguito un accesso all’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sul sito dell’Agenzia delle Entrate, utilizzando i parametri che più si avvicinano alla nostra unità immobiliare: Località Barbarossa rientra nel codice di zona “D2”, con tipologia di abitazione civile, i dati sono riferiti al secondo semestre 2020 con un valore di mercato variabile da € 2.550,00 a mq. a € 3.100,00 a mq.

Le valutazioni OMI a nostro parere non trovano fondamento sia perché riferite ad un periodo di quasi un anno fa sia perché con una forbice (minimo/massimo) troppo ampia no applicabile in zone

turistiche come l'Isola D'Elba, pertanto si ritiene di non prenderle in considerazione per la quotazione unitaria del bene.

Date le caratteristiche sopra indicate nella verifica dell'M.C.A. e lo stato manutentivo dell'unità immobiliare si ritiene congrua la quotazione unitaria pari a € 2.800,00 a mq. considerando che l'unità abitativa che nella sua complessità si presenta in buone condizioni con una sufficiente commerciabilità.

Per la determinazione di un unico valore metrico commerciale si deve intendere la superficie comparata ad un unico valore di superficie virtuale comparando la superficie degli accessori diretti (giardini e porticato) alla superficie dell'appartamento.

Per quanto riguarda i posti auto si ritiene congruo dare un valore unitario complessivo a corpo per entrambi essendo importanti pertinenze dell'unità abitativa di € 16.000,00.

Tipologia (1)	Superficie (2)	Coefficiente (3)	(4) = (2) x (3)
Appartamento	Mq. 92,00	1,00	Mq. 92,00
Porticato	Mq. 26,40	0,30	Mq. 7,92
Giardini	Mq. 97,00	0,05	Mq. 4,85
	-----	-----	Mq. 104,77

Pertanto si considera la superficie virtuale unitaria lorda del bene di mq. 105,00

STIMA SINTETICA A SUPERFICIE:

Valori di stima:

Appartamento	mq 105,00 x €/mq. 2.800,00 =	€ 294.000,00
Posti auto	a corpo	€ 16.000,00
		€ 310.000,00

L'appartamento e i posti auto ubicati in Porto Azzurro Località Barbarossa, piano terra, hanno il più probabile valore di mercato di € 310.000,00 (Euro Trecentodiecimila/00).

A supporto della presente valutazione si può fare un raffronto con il contratto di compravendita del 21/12/2007 nel quale i sig.ri XXXXX acquistavano i beni ad € 350.000,00, in considerazione che il tempo trascorso ha portato ad un ribasso, dei valori immobiliari, dovuto ad una serie di fattori economici a livello nazionale di circa il 10%, si ha:

Prezzo di acquisto – riduzione 10% = € 350.000,00 – 10% = € 315.000,00.

Valore sostanzialmente equo con quanto sopra stimato.

Il valore stabilito come base d'asta sarà ottenuto abbattendo il valore di mercato di una percentuale che è da ritenersi congrua nel valore del 10% in virtù delle difficoltà nell'entrare in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario in considerazione delle modalità di pagamento e l'impossibilità di entrare in possesso di eventuali certificazioni impiantistiche.

Dovranno, inoltre, essere detratte le quote condominiali insolute comunicate dall'amministratore.

Quindi si ha:	Valore di Mercato Stimato	€ 310.000,00
	Detrazione 10 %	€ - 31.000,00
	A detrarre quote condominiali insolute	€ - 6.298,81
	Valore a base d'asta	€ 272.701,19 ≈ € 273.000,00

A seguito di quanto esposto l'appartamento e i posti auto ubicati in Porto Azzurro Località Barbarossa, piano terra, hanno il più probabile valore di base d'asta di € 273.000,00 (Euro Duecentosettantatremila/00).

CONCLUSIONI:

Il sottoscritto nel determinare il valore delle unità immobiliari ha preso in considerazione le caratteristiche indicate, le peculiarità ed il contesto dov'è inserito.

Si precisa che:

- Non esistono presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione (Art. 9 del D.Lgs. n. 122 del 20/6/2005).
- L'appartamento e i posti auto non possiedono le caratteristiche di abitazione di lusso così come definite dal D.M. 2/6/1969.
- Date le categorie catastali (A/2 e C/6) e l'immobile con caratteristiche residenziali la vendita non è soggetta a normale regime di IVA ma ad imposta di registro.
- Il bene ricade nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere agevolazioni fiscali come prima casa da parte dell'acquirente.
- La copia della perizia è stata inviata alle parti tramite PEC e per posta ordinaria completa degli allegati all'Avv. Sara Testa Marcelli; per raccomandata presso l'indirizzo di residenza alla parte esecutata non essendo, quest'ultima, assistita da un legale (allegato n. 19).

Il sottoscritto Geom. Giovanni Costagli dopo aver operato con correttezza, imparzialità, in scienza e coscienza, in completa serenità e libero da ogni condizionamento ritiene di avere adempiuto

all'incarico affidatogli dal Sig. Giudice Dott. Fabrizio Nicoletti in data 8/3/21, rimanendo, comunque, a disposizione per eventuali chiarimenti in merito e ringraziando della fiducia accordata.

In fede.

Livorno 25 agosto 2021



Geom. Giovanni Costagli



ELENCO ALLEGATI:

- Allegato n. 1 Visura storica catastale appartamento.
- Allegato n. 2 Planimetria catastale appartamento.
- Allegato n. 3 Visura storica catastale posto auto.
- Allegato n. 4 Planimetria catastale posto auto.
- Allegato n. 5 Visura storica catastale posto auto.
- Allegato n. 6 Planimetria catastale posto auto.
- Allegato n. 7 Estratto di mappa catastale.
- Allegato n. 8 Richiesta esistenza contratti di affitto/locazione presso l'Agenzia delle Entrate.
- Allegato n. 9 Atto di compravendita Soc. Il XXXXX S.r.l./XXXXX.
- Allegato n. 10 Visura servizio pubblicità immobiliare a nome di XXXXX
- Allegato n. 11 Visura servizio pubblicità immobiliare a nome di XXXXX
- Allegato n. 12 Risposta dell'Agenzia delle Entrate per la richiesta dei contratti di affitto.
- Allegato n. 13 PEC con referto medico positività Covid-19.
- Allegato n. 14 Mail Avv Pucci.
- Allegato n. 15 Dichiarazione dell'amministratore del condominio.
- Allegato n. 16 Raccomandata Avv. Pucci.
- Allegato n. 17 Verbale di sopralluogo.
- Allegato n. 18 Documentazione fotografica.
- Allegato n. 19 Ricevute invio della presente relazione alle parti.

Geom. Giovanni Costagli