

**TRIBUNALE DI LIVORNO**

**Giudizio di stima del bene sito:**

*Comune di Cecina (LI)*

Via Tevere nc.32

di proprietà della



**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N°5/2024**

**GIUDIZIO DI STIMA REDATTO DA  
ARCHITETTO RICCARDO CONSALES**

*studio via Sabatino Lopez n.c.6 –  
571217 Livorno - tel. 0586 / 812637*





**Espropriazione immobiliare (Cartabia) n° 5/2024 R.G.**

Promossa da:

– Creditore

Creditore Iscritto non intervenuto:

Creditore intervenuto:

– Creditore intervenuto:

Creditore Iscritto non intervenuto:

– **Custode: Istituto Vendite Giudiziarie**, in persona del legale rappresentante  
p.t., con sede in Pisa – Via del Brennero, 81

– **Esperto stimatore: Architetto Riccardo Consales**



- Data trasmissione giuramento: 09/02/2024
- Data udienza ex 569 cpc: 26/09/2024
- Richiesta rinvio deposito perizia: 11/09/2024
- Prossima udienza: 09/01/2025

**LOTTO UNO DI UNO**

- Piena proprietà di un appartamento e di un posto auto della [redacted] entrambi posti al piano Terra nel Comune di Cecina (LI) in Via Tevere nc.32, censiti al N.C.E.U. del Comune di Cecina (LI): appartamento fg.32 part.1365 sub 603 e graffato al posto auto al fg.32 part.1365 sub.612.

**R.G.E. Procedura n. 05/ 2024**

- LOTTO 1:** Piena proprietà di un appartamento e di un posto auto della [redacted] entrambi posti al piano Terra nel Comune di Cecina (LI) in Via Tevere nc.32, censiti al N.C.E.U. del Comune di Cecina (LI): appartamento e posto auto al fg.32 part.1365 sub 603 graffato sub.612.

**1. CREDITORI ISCRITTI**

Denominazione creditore 1	[redacted]
sede	[redacted]
codice fiscale	[redacted]
Avvocato che lo rappresenta	[redacted]
Denominazione creditore 2	[redacted]
sede	[redacted]
codice fiscale	[redacted]
Avvocato che lo rappresenta	[redacted]



Denominazione creditore 3	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

Denominazione creditore 4	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	Da nessuno

Denominazione creditore 5	
sede	
codice fiscale	
Avvocato che lo rappresenta	

## 2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO: nessuno

## 3. CREDITORI SEQUESTRANTI

Denominazione creditore	
Tipo di sequestro	CONSERVATIVO

## 4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

- Immobile fg.32 part.1365 sub 603 e sub 612.

Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
Dal	A favore di					
03/06/2011	notaio	Sabrina Casarosa	data	27/05/2011	repertorio	21804/8949
al	TRASCRIZIONE A FAVORE					
13/09/2024	Ufficio	Livorno	data	03/06/2011	n. particolare	9120



Periodo	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di FERRARA TERESA (FRRTRS58R481I97N)					
04/04/2007	notaio	Roberto Mameli	data	02/04/2007	repertorio	75331/10879
al	TRASCRIZIONE A FAVORE					
03/06/2011	Ufficio	Livorno	data	04/04/2007	n. particolare	8114/5526

	ATTO COMPRAVENDITA					
dal	A favore di GIULIELLO SCHI LUCIA (TLCCU47T64I046I) e TERRENI PAOLO (TRRPLA46L24I046M)					
28/07/1979	notaio	RENZO MATA CENA	data	11/07/1979	repertorio	
al	TRASCRIZIONE A FAVORE					
04/04/2007	Ufficio	Livorno	data		n. particolare	483

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

## 5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

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

In caso positivo descrivere le difformità riscontrate:

Trattasi di un appartamento con giardino dove è stato rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto originario autorizzato con Licenza Edilizia n.23 del 1977: in particolare è stata suddivisa l'unica camera in due camere da letto una di mq.9,07 con finestra e l'altra di mq.6,22 senza finestra e solo con possibilità di illuminazione da un finestrone posto in alto sulla parete di confine con i due ambienti. La piccola camera ha annesso nella sua metratura anche il cucinotto che il progetto originario prevedeva. Nel giardino è stata rilevata la presenza di una tenda ombreggiante chiusa su tre lati e non autorizzata da nessuna pratica edilizia e un piccolo locale tecnico per il contenimento della bombola del gas di altezza mt.1,10 circa.

Il bene potrà essere sanato attraverso la procedura della C.I.L.A. TARDIVA così come previsto dall'art.136 comma 6 della LRT 65/2014 e smi per le opere conformi agli strumenti urbanistici.

Qualora ci fossero interventi non conformi agli strumenti urbanistici si applica la sanzione prevista dall'art. 201 della medesima legge. La sanzione prevista dall'art.201 della LRT 65/2014 è di €.1.000,00 oltre alle spese tecniche di presentazione della pratica, il tutto per una spesa complessiva di €.6.000,00.

## 6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

In caso positivo indicare quali sono le cause che impediscono la vendita del bene pignorato

## 7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO

### DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
--	----

In caso negativo indicare per quali immobili pignorati il diritto è diverso

Destinazione										
Indirizzo										
Dati catastali	Tipo		Sezione		Foglio		Mappale		Sub.	
Diritto pignorato	piena proprietà		Quota		Diritto effettivo		piena proprietà		Quota	
Titolari del diritto										

## 8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato.	NO
------------------------------	----

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

Caratteristiche del titolo	Contratto di locazione	
INFORMAZIONI SUL TITOLO  (se esistente)	Data di Registrazione	
	Data scadenza	
	Data trascrizione (se ultranovennale)	
	Importo canone mensile iniziale	

Il canone (se presente) è congruo	N.P.	Il titolo è opponibile alla procedura	Scegliere
-----------------------------------	------	---------------------------------------	-----------

## 9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Piena proprietà di un appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera singola e un piccolo locale adibito impropriamente a camera, bagno, giardino di pertinenza esclusiva e di un posto auto, il tutto facente parte di complesso residenziale. L'appartamento è denominato con l'interno 2 mentre il parcheggio ha il numero P28

Durante il sopralluogo è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto originario autorizzato con Licenza Edilizia n.23 del 1977: in particolare è stata suddivisa l'unica camera in due camere da letto una di mq.9,07 con finestra e l'altra di mq.6,22 senza finestra e solo con possibilità di illuminazione da un finestrone posto in alto sulla parete di confine con i due ambienti. Nel giardino è stata rilevata la presenza di una tenda ombreggiante chiusa su tre lati non autorizzata da nessuna pratica edilizia e un piccolo locale tecnico per il contenimento della bombola del gas di altezza mt.1,10 circa.

Il bene oggetto di perizia possiede anche un posto auto.

I beni sono individuati al N.C.E.U. di Cecina (LI) come appartamento e posto auto al fg.32 part.1365 sub.603 graffato al sub.612.



## 10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo spese	€.147.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€.6.000,00
Debiti condominiali	€.6.520,26
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Valore di mercato	€.135.000,00

Prezzo base d'asta al lordo spese	€.129.000,00
Spese regolarizzazioni/ripristino	€.6.000,00
Debiti condominiali	€.6.520,26
Altri costi (affrancazione, ecc.)	
Prezzo base d'asta	€.117.000,00

## 11. PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA (solo nel caso)

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



**RELAZIONE TECNICA**

**PREMESSA**

Il sottoscritto Architetto Riccardo Consales, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Livorno con il n°202, a compimento dell'incarico Conferitomi dal Tribunale di Livorno in data 09/02/2024, procedo alla stima di un appartamento e di un posto auto della

I beni sono stati suddivisi in n.1 LOTTO di vendita e precisamente:

**LOTTO UNO DI UNO**

- Piena proprietà di un appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera singola e un piccolo locale adibito a camera, bagno e giardino di pertinenza esclusiva e di un posto auto della

entrambi posti al piano Terra nel Comune di Cecina (LI) in Via Tevere nc.32, censiti al N.C.E.U. del Comune di Cecina (LI): appartamento e posto auto al fg.32 part.1365 sub 603 graffato al sub.612.

oo

Il sottoscritto C.T.U. si impegna a rispondere al seguente Quesito:

**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:

controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il 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:

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



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

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 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; in tali casi, l'esperto non procederà negli 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 ed 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 al 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 di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni prop ter 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 il successivo inoltro alla Procura della Repubblica.

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

1. all'indicazione e descrizione dei beni (vedasi punti A3 e A4), 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 A5-A9;

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) 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;

b) 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 esecutati;

5. a precisare se:

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

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



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".

### **AUTORIZZA**

l'esperto:

- ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, nella disponibilità del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizio Conservazione Catasti o del Condominio ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31/12/96 n. 675 sulla "Tutela delle persona e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali".
- a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché ad acquisire gli estratti dello stato civile del debitore esecutato;
- ad acquisire presso il Tribunale copia degli atti relativi alla assegnazione in sede di separazione personale o di divorzio della casa coniugale al coniuge dell'esecutato;
- ad effettuare presso il Tribunale gli accertamenti di cui al punto A5, estraendo eventualmente copia dei relativi atti.
- a prendere visione e copia delle planimetrie catastali dei beni presi a confronto per la stima, al sol fine di estrarre i dati superficiali e le caratteristiche, utili a determinarne le differenze di valore, senza allegazione delle stesse alla perizia, nel caso che il procedimento di stima adottato dall'esperto sia derivato dal metodo di confronto individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA);



- ad utilizzare il mezzo proprio, con esonero dell'Ufficio da ogni responsabilità al riguardo per eventuali danni a persone e/o cose ed al ritiro della nota di trascrizione e della documentazione ventennale;
- ad avvalersi, all'occorrenza di collaboratore di sua fiducia per le misurazioni.
- a conservare i dati relativi alla presente procedura presso il proprio studio.

### DISPONE

che l'esperto:

- invii tramite deposito telematico la seguente formula di giuramento e di accettazione dell'incarico, entro 7 giorni da oggi, con avvertimento che il mancato invio sarà considerato rinuncia all'incarico, con conseguente immediata sostituzione.

- comunichi al debitore esecutato, almeno 10 gg. prima di procedere all'ispezione, mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o p.e.c., il giorno e l'ora dell'accesso, concordando ove possibile le modalità di svolgimento delle operazioni.

- depositi l'elaborato telematicamente e invii copia della relazione ai creditori precedenti o intervenuti ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo a mezzo posta ordinaria (art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.) almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, con facoltà per le parti di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione almeno quindici giorni prima dell'udienza. In tal caso, le parti potranno depositare le note e l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti.

Il termine per il deposito della perizia è prorogabile solo ove sussistano comprovate, serie e motivate ragioni e previa richiesta da formalizzare al giudice dell'esecuzione prima della scadenza del termine medesimo.

- fornisca alla cancelleria una copia cartacea dell'elaborato e degli allegati.

Lo stimatore avrà cura di inserire nella prima pagina dell'elaborato un prospetto riassuntivo contenente i seguenti dati:

- 1) continuità trascrizioni;

- 2) esistenza di eventuali abusi edilizi;
- 3) cause ostative alla vendita;
- 4) valore di stima;
- 5) descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali.

Saranno concesse proroghe solo in casi eccezionali opportunamente documentati. Considerato che il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto o di richiedere l'autorizzazione a continuare ad abitare l'immobile e ritenuto comunque che appare assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode ex legge

### NOMINA

custode l'**Istituto Vendite Giudiziarie**, in persona del legale rappresentante p.t. , con sede in Pisa – Via del Brennero, 81, dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato.

Detta operazione valutativa è susseguente a visita di sopralluogo effettuata dal sottoscritto in data 15/03/2024 alla presenza dell'incaricato dell'I.v.g., Dott. Marco Voglini.

L'operazione valutativa si basa sul rilievo planimetrico e fotografico degli immobili e sull'indagine di mercato della zona dove è sito l'immobile in oggetto.

## LOTTO 1

### A) ANALISI PRELIMINARE

#### A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Piena proprietà di un appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera singola e un piccolo locale adibito a camera, bagno e giardino di pertinenza esclusiva e di un posto auto della

[REDACTED]

entrambi posti al piano Terra nel Comune di Cecina (LI) in Via Tevere nc.32, censiti al N.C.E.U. del Comune di Cecina (LI): appartamento



fig.32 part.1365 sub 603 e graffato posto auto al fig.32 part.1365 sub.612.

## **A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.**

Il LOTTO 1 è composto da un appartamento con giardino ad uso esclusivo, identificato con l'interno n.2 e posto auto identificato con l'interno n.P28 in Cecina (LI) Via Tevere nc.32 piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Cecina appartamento fig.32 part.1365 sub 603 e graffato posto auto al fig.32 part.1365 sub.612.

Dal sopralluogo eseguito in data 15/03/2024 dal sottoscritto e alla presenza dell'incaricato dell'I.V.G., Dott. Marco Voglini il quale ha eseguito il primo accesso con la presenza del fabbro, al fine di effettuare i rilievi necessari alla redazione della perizia di stima, si è potuto accertare che il LOTTO 1 è un appartamento al piano terra con giardino ad uso esclusivo e posto auto, così come descritto dalla planimetria allegata alla presente relazione, con evidenti trasformazioni nella disposizione delle partizioni interne.

I beni oggetto di perizia sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Cecina come:

➤ ***SUB 603 graffato SUB 612 – appartamento e posto auto al piano Terra in***

***Via Tevere nc.32***

Intestato a

, piena proprietà 1/1

foglio	Mapp.	Sub	cat.	classe	Sup.	Rendita
32	1365	603	A/2	4	Mq.47	€.460,94
32	1365	612			(totale escluso aree scoperte: mq.43)	

*Ultimo atto di aggiornamento:* Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che con variazione per modifica identificativo del 10 ottobre 2008, Pratica n. LI0135750, in atti dal 10 ottobre 20D8 (n. 33152.1/2008) sono state soppresse le particelle 1075

sub. 601 e 878 sub. 603 ed ha avuto origine l'attuale particella 1365 subalterni 603 e 612, tra loro graffati.

L'unità immobiliare, rappresentata della planimetria depositata in atti presso l'Ufficio del Territorio di Livorno, NON risulta conforme allo stato attuale per diversa distribuzione degli spazi interni.

**Pertanto, l'immobile denominato LOTTO 1 non ha la conformità catastale per la presenza di opere abusive dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni.**

### **A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia**

Trattasi di un appartamento con giardino dove è stato rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto originario autorizzato con Licenza Edilizia n.23 del 1977: in particolare all'interno dell'appartamento è stato constatato la suddivisione dell'unica camera da letto prevista dal progetto originario, in due camere da letto una di mq.9,07 con finestra e l'altra di mq.6,22 senza finestra e solo con la possibilità di illuminazione da un luce realizzata in alto a tutta lunghezza, sulla parete di confine con i due ambienti. La piccola camera di mq. 6,22 ha annesso nella sua metratura anche il cucinotto che il progetto originario prevedeva.

Nel giardino è stata rilevata la presenza di una tenda ombreggiante chiusa su tre lati e non autorizzata da nessuna pratica edilizia e un piccolo locale tecnico per il contenimento della bombola del gas di altezza mt.1,10 circa.

La planimetria catastale in essere non corrisponde allo stato rilevato dei luoghi e allegato alla presente perizia.

Il sottoscritto C.T.U., visto la difformità dell'appartamento dalla planimetria catastale ha effettuato le dovute verifiche presso gli uffici comunali competenti, per individuare la presenza di pratiche edilizie che legittimassero l'odierna diversa distribuzione interna e la presenza della tenda ombreggiante. Pertanto, il sottoscritto con l'accesso agli atti edilizi presso all'Ufficio Edilizia Privata, e all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Livorno, ha constatato che su tali immobili insistono le seguenti pratiche edilizie così elencate partendo dalla più lontana fino ad arrivare all'ultima:

- L'immobile di cui sono parte l'appartamento è stato realizzato con concessione Edilizia n.23/ 1977 del 02/06/1977
- Variante in Corso d'Opera n.51 del 14/02/1978
- Certificato di Abitabilità rilasciato il 05/03/1979.

Non sono state trovate altre pratiche edilizie in essere o richiesta di sanatoria sull'immobile oggetto di perizia.

In particolare si riscontra sugli elaborati grafici che l'appartamento era formato da un soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio, un bagno ed una camera matrimoniale.

Nei disegni di Concessione, l'appartamento possiede anche il giardino di proprietà esclusiva e il posto auto.

Pertanto il bene NON possiede la conformità urbanistico-edilizia.

Le due diligenze edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale di Cecina, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legato alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Il LOTTO 1 potrà essere sanato attraverso la procedura della C.I.L.A. TARDIVA così come previsto dall'art. 136 comma 6 della LRT 65/2014 e s.m.i. per le opere conformi agli strumenti urbanistici.

Per gli interventi non conformi agli strumenti urbanistici si applica la sanzione prevista dall'art.201 della medesima legge". La sanzione prevista dall'art.201 della LRT 65/2014 è di €.1.000,00.

Per le spese tecniche per la presentazione della C.I.L.A. tardiva delle opere eseguite senza autorizzazione, la presentazione della variazione catastale compreso i diritti di segreteria e i costi professionali il costo risulterà di €.5.000,00.

Pertanto il costo complessivo per la sanabilità del bene risulterà:

- Sanzione pecuniaria art.136 comma 6 della LRT 65/2014 €. 1.000,00
- Spese tecniche €. 5.000,00

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene senza avallo alcuno di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con necessarie verifiche, incontri specifici con tecnici comunali e quant'altro necessario a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia, vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

#### **A.4. Gravami sulla proprietà**

Nessuno.

#### **A.5. Stato di possesso**

Il bene indicato come Lotto 1 *risulta non occupato*: da interrogazioni effettuate in data 27 Febbraio 2024 all'archivio dell'Anagrafe Tributaria, a nome della Soc. M.S. IMMOBILIARE SRL (cf 01978720504) in qualità di dante causa, ad oggi, non risultano in corso contratti di locazione o comodato per gli immobili situati a Cecina via Tevere 32 iscritti al foglio 32 particella 1365 sub 603 e 612.

Tuttavia si segnala la presenza di un contratto di locazione registrato a [REDACTED] [REDACTED] scaduto il 07/06/2016 (non risulta prorogato) per un canone annuo di € 3.960,00 per l'immobile identificato al foglio 32 particella 1362 sub 603

*Pertanto non si è ritenuto necessario verificare la congruità del canone.*

#### **A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale**

A seguito di richiesta presso l'Amministrazione condominiale Via Tevere nc.32" - Via Tevere n.32 - 57023 Cecina (LI) – con amministratore pro- tempore dott. Andrea Servolini, Piazza della Chiesa 1B 57023 Cecina (LI), delle pendenze che insistono sulla [REDACTED] risulta per il periodo 01/01/2023 fino al 31/12/2023 una posizione debitoria di €.6.270,19 e nel preventivo di spesa per l'anno 2024 di €.215,75.

Pertanto la posizione debitoria risulta complessivamente di €. 6.520,26.

#### **A.7. Disciplina fiscale del trasferimento**

- Il trasferimento del bene risulta soggetto ad I.V.A. normale;

- Essendo il Lotto 1 costituito da un appartamento e un posto auto, l'acquirente non può richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa;
- Il bene non possiede la conformità urbanistico-edilizia e catastale;
- Il bene possiede la Certificazione di Abitabilità rilasciata il 05/03/1979 ma non conforme allo stato di fatto.
- non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art.9 d.lgs. 122/2005;

#### **A.8. Pendenze giudiziarie**

Non esistono pendenze giudiziarie.

#### **A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.**

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno dalla certificazione ipo-catastale depositata dal notaio Dott.ssa Francesca Acciaioli, Notaio in Pisa, si evince che i beni denominati LOTTO 1, oggetto di perizia, risultano intestati alla

[REDACTED], per la piena proprietà 1/1.

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che con variazione per modifica identificativo del 10 ottobre 2008, Pratica n. LI0135750, in atti dal 10 ottobre 2008 (n. 33152,1/2008) sono state soppresse le particelle 1075 sub. 601 e 878 sub. 603 ed ha avuto origine l'attuale particella 1365 subalterni 603 e 612, tra loro graffiati.

#### **VENTENNALI**

Dall'ispezione ipotecaria delle iscrizioni e delle trascrizioni per l'immobile oggetto della stima effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

#### **Trascrizioni a favore**

- **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio

[REDACTED]  
[REDACTED] del registro particolare, con il quale la  
[REDACTED] ha acquistato la piena proprietà del bene in

oggetto da

);

- alla predetta

il bene era pervenuto per acquisto fattone dai

coniugi

) con atto ai rogiti

del Notaio

del registro particolare.

- ai predetti coniugi

il bene era pervenuto

per acquisto fattone, in regime di comunione legale dei beni, con atti ai rogiti del

Notaio

) ed in

data

ISCRIZIONI, IPOTECHE.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno che attualmente sul bene ed in conto della

per la piena proprietà 1/1, gravano le seguenti ipoteche

sul LOTTO 1:

Iscrizioni contro:

1. **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il

per complessivi Euro 340.000,00

(trecentoquarantamila/00) a favore della

), contro



a garanzia di un mutuo fondiario di originari Euro 170.000,00 (centosettantamila/00) concesso con atto ai rogiti del

2. **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il giorno

per complessivi Euro 200.000,00 (duecentomila/00) a favore di , nato a

contro

concessa con atto ai rogiti del Notaio

, a garanzia di un debito di originari

Euro 100.000,00 (centomila/00);

3. **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il

per complessivi Euro 140.000,00

(centoquarantamila/00) a favore di

domicilio ipotecario eletto non indicato, contro

), in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna in

data , per l'importo di Euro 126.590,56

(centoventiseimilacinquecentonovanta/56) in linea capitale, detta iscrizione

ipotecaria è stata formalizzata su richiesta

4. **IPOTECA LEGALE** iscritta il

per complessivi € 58.114,40

(cinquantottomilacentoquattordici/40) a favore di

(domicilio ipotecario eletto non

indicato), contro

, in forza di atto pubblico amministrativo emesso da

(in qualità di affidataria del servizio di riscossione coattiva per



[REDAZIONE] ) in data [REDAZIONE],  
per l'importo di Euro 29.057,20 (ventinovemilacinquantasette/20) in linea  
capitale;

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto il

a favore

della

, e contro

## LOTTO 1

### B. DESCRIZIONE GENERALE

#### B.1. Descrizione del bene

L'immobile facente parte del Lotto 1 è un appartamento posto al piano terra con giardino ad uso esclusivo identificato con l'interno n.2 e posto auto identificato con l'interno n.P28, facente parte di un ampio complesso residenziale posto in Cecina, Via Tevere n.32 censiti al N.C.E.U. al fg.32 part.1365 sub.3, sub.603 e sub.612 graffati.

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che con variazione per modifica identificativo del 10 ottobre 2008, Pratica n. LI0135750, in atti dal 10 ottobre 20D8 (n. 33152.1/2008) sono state soppresse le particelle 1075 sub. 601 e 878 sub. 603 ed ha avuto origine l'attuale particella 1365 subalterni 603 e 612, tra loro graffati.

Dal sopralluogo eseguito in data 15/03/2024 dal sottoscritto e alla presenza dell'incaricato dell'I.V.G., Dott. Marco Voglini il quale ha eseguito il primo accesso con la presenza del fabbro, al fine di effettuare i rilievi necessari alla redazione della perizia di stima, si è potuto accertare che il LOTTO 1 è un appartamento ad uso abitazione, così come descritto dalla planimetria allegata alla presente relazione, con evidenti trasformazioni nella disposizione delle partizioni interne.

Si accede all'appartamento dalla corte condominiale carrabile, dove è situato, in prossimità dell'appartamento, anche il posto auto con interno denominato P28.



L'appartamento visto lo stato dei luoghi sembrava non abitato da tempo ed è composto da un soggiorno con angolo cottura; dal soggiorno si accede alla zona notte dove dal disimpegno si entra nel bagno e in due camere da letto.

L'appartamento dimostrava evidenti difformità rispetto alla pianta catastale: in particolare è stata rilevata la suddivisione dell'unica camera da letto descritta nella planimetria catastale e confermata nel progetto originario, in due camere da letto una di mq.9,07 con finestra e l'altra di mq.6,22 senza finestra illuminata solo da un finestrone realizzato in alto a tutta lunghezza, sulla parete di confine con i due ambienti. La piccola camera di mq. 6,22 ha annesso nella sua metratura anche il cucinotto che il catastale e il progetto originario prevedeva.

Nel giardino è stata rilevata la presenza di una tenda ombreggiante chiusa su tre lati e non autorizzata da nessuna pratica edilizia e un piccolo locale tecnico per il contenimento della bombola del gas di altezza mt.1,10 circa.

L'appartamento è completamente arredato e presenta delle rifiniture interne normali. Le pavimentazioni in tutto l'appartamento sono in listelli di legno laminato di grande formato e relativo battiscopa e l'unico servizio igienico è di buona fattura con i rivestimenti in mattonelle di cm.20x20; sanitari con doccia e rubinetteria con miscelatori. Nel bagno è presente un boiler per il riscaldamento dell'acqua.

Gli infissi esterni sono in legno senza doppio vetro ma in buono stato di manutenzione, dotati serrande e di inferriata anti-intrusione.

Non esiste l'impianto di riscaldamento ma l'appartamento è dotato di impianto di condizionamento con unità interna solo nel soggiorno.

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici comunali, non è stato possibile reperire la certificazione degli impianti e dell'A.P.E.

#### CONSISTENZA DEL BENE

Dai rilievi effettuati dal sottoscritto il Lotto I ha una superficie commerciale complessiva di:

- Appartamento mq.41,89
- Giardino ad uso esclusivo mq.45,37

- Posto auto mq.17,01
- Locale tecnico mq. 0,66

### CONTEGGIO ESTIMATIVO

Il conteggio estimativo si effettuerà per i tre fondi sulla superficie commerciale tenendo presente gli spazi accessori e quindi computati parzialmente secondo quanto stabilito dall'art.13 della Legge n°392 del 1978.

- Appartamento mq.41,89
- Giardino ad uso esclusivo  $\text{mq.}45,37 \times 15\% = \text{mq. } 6,80$
- Posto auto  $\text{mq.}17,01 \times 20\% = \text{mq. } 3,40$
- Locale tecnico  $\text{mq. } 0,66 - 30\% = \underline{\text{mq. } 0,46}$

**LOTTO 1: SUPERFICIE CONVENZIONALE TOTALE mq.52,55**

### B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'appartamento fa parte di un vasto complesso immobiliare composto da un fabbricato di tre piani fuori terra articolato con quattro vani scala, costruito a seguito di Concessione edilizia n.23/ 1977 del 02/06/1977; Variante in Corso d'Opera n.5 del 14/02/1978 e Certificato di Abitabilità rilasciato il 05/03/1979.

L'appartamento oggetto di perizia risulta denominato con interno n."2" vicino al vano scala "A"; mentre il posto auto risulta denominato con "P28".

Le finiture esterne del palazzo sono ad intonaco con tetto a falde con tegoli in laterizio.

Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono buone.

### B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

Il quartiere dove insiste il fabbricato è posto nella località Cecina mare, vicino all'Acqua Village e distante dal mare circa km.1; ben collegato alle infrastrutture viarie e commerciali.

La zona viene considerata una delle zone residenziali più appetibili commercialmente.

### C) STIMA DEL BENE



### **C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti**

Il sottoscritto C.T.U. a seguito del sopralluogo effettuato sul bene denominato LOTTO1 e delle ricerche effettuate dal sottoscritto ha ritenuto di mantenere accorpato l'appartamento con giardino con il posto auto, visto anche la graffatura tra i due subalterni 603e 612.

### **C.2. Scelta del procedimento di stima**

#### **CRITERIO DI STIMA**

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore legale e alla verifica della sua correttezza.

Quello che non specifica il quesito è se la sua conformità deve essere confrontata con il “valore di mercato” del bene oppure con un “valore di base d’asta”, valori che sono tra loro differenti per la materia dell'estimo.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare 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 in “Corso di Estimo” Ed. Calderini pag.142).

Ed infatti, come affermano anche G. Porciani e E.V. Finzi Ottolonghi in “Estimo” ed. Edagricole: “...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' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d’asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena coscienza del bene, lo



può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso.

Il valore a base d'asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, non hanno potuto prendere diretta e/o completa visione del bene, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), sapendo di non poter ottenere mutui per finanziare l'acquisto non essendo certo il momento – spesso lontano – nel quale sarà emesso il Decreto di trasferimento, presupposto per l'erogazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo 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).

Visto quanto sopra pertanto si ritiene opportuno, nella verifica dell'adeguatezza del valore legale procedere alla formulazione di entrambi i valori suindicati.

Si desidera precisare che ambedue i valori possono considerarsi validi in base al concetto di tolleranza estimale, ben conosciuto da tutti gli esperti del settore e riconosciuto da molti autori di estimo. In particolare, con una attenta ricerca di mercato della zona per immobili simili a questo è possibile determinare con maggiore esattezza il valore di mercato.

### **Valore legale**

Secondo quanto indicato dall'art.15 del C.P.C. il valore legale del bene, per la proprietà, si determina moltiplicando per duecento il reddito dominicale del terreno e/o la rendita catastale del fabbricato (od unità immobiliare).

Secondo l'esperienza personale dello scrivente, confermata dalla ricerca di mercato, il valore legale del bene non corrisponde al suo valore reale.

Attualmente, infatti, la rendita catastale di un fondo ad uso commerciale è attribuita in base alla categoria, classe e consistenza di un'unità immobiliare, ma questi dati non sono solo riconducibili alle caratteristiche costruttive o di finitura (per la categoria e

classe) ed alla sua superficie (per la consistenza).

Nel primo caso derivano principalmente dall'ubicazione (zone territoriali omogenee) e solo da alcune caratteristiche dell'immobile, mentre la consistenza è determinata sulla base dei vani di cui si compone l'unità immobiliare e del numero degli accessori, indicando solo per i vani, le superficie minime e massime, ma con ampio.

E' evidente quindi che gli immobili con pari numero di vani, ma con superfici e caratteristiche di finitura completamente differenti, possono avere la stessa rendita catastale ma un diverso valore reale.

Come già detto, quindi procederemo alla verifica dell'adeguatezza del valore legale, confrontandolo con il valore di mercato e con il valore di base d'asta.

Valore legale= rendita (€) x 200

fg.32 part.1365 sub.603-612 rendita €.460,94 x 200 = **€.102.698,00 VALORE**

## **LEGALE**

### **Valore di mercato**

Prima di tutto è necessario esprimere alcuni concetti generali.

E' già stato sopra esplicitato il principio dello scopo della stima, in senso generale ma, come è noto agli esperti del settore, anche gli standard di Valutazione Italiani indicano il principio dello scopo, che in questo caso è quello di formulare un valore di mercato dei beni in oggetto.

Per valore di mercato si intende: "...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle " Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da una ipoteca su un immobile o commesso a contratti di leasing immobiliare e cioè " ... L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della

valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

I valori diversi dal valore di mercato sono il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, il valore di vendita forzata, tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

Per determinare il valore di mercato i procedimenti di stima che individuano gli I.V.S. sono tre, il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato: infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame, così come è per quelli che verranno utilizzati per la presente. Il metodo di confronto di mercato riconosce i valori degli immobili determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario si può applicare per gli immobili acquistati e venduti in merito alla loro capacità di produrre reddito. Questo metodo è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili di una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di

deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Questo procedimento si rende utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità oppure quando un immobile attira pochi potenziali acquirenti (mercato limitato); infatti in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di comparazione.

Nel caso in esame, considerata la tipologia dei beni, la loro ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima più idoneo sia il metodo di confronto di mercato.

Nella stima per confronto si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione con i prezzi di vendita che si praticano oggi nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro la superficie lorda espressa in metri quadri come indicato sia dall'International Valuation standard che dal Codice delle valutazioni Immobiliari, è il Market Comparison Approach ( MCA) che è applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Il principio su cui si fonda il MCA è che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Una approfondita ricerca dei valori ricavati da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuati da fonti attendibili (es borsini immobiliari). Tra questi l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) che ha l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. L'O.M.I. ricava i dati dagli atti di compravendita, da schede predisposte compilate da ordini ed enti e da esperti nel campo tecnico estimale. Tali quotazioni non possono intendersi come sostitutive della stima ma come ausilio in quanto il loro utilizzo da solo indicazioni di massima che devono confrontarsi con il bene oggetto della stima con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e in condizioni di manutenzione ordinarie. Si precisa che nel Manuale Operativo delle stime immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio viene sottolineato che .... vista l'indeterminatezza dell'immobile al quale

sono associati i valori di listino non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto della stima e quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico comparativo. Pertanto, il loro utilizzo deve limitarsi all'individuazione dell'intervallo nel quale dovrebbe ricadere il valore cercato.

### **C.3. Determinazione del valore di mercato**

Lo scrivente ha effettuato una ricerca di comparabili presso il portale dell'Agenzia delle Entrate, dal quale è scaturito che nel breve periodo sono presenti atti di vendita di immobili di Categoria A/2 come il bene in oggetto e che possono servire da confronto (medesimo foglio di mappa catastale e caratteristiche simili). L'intervallo temporale è tra gennaio 2024 e giugno 2024 pertanto:

#### **LOTTO 1:**

##### **COMPARAZIONE A:**

Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 01/2024 al prezzo di €.95.000,00, ubicato nel comune di Cecina (LI), Via Sebastiano Caboto n.29g, e identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 23 mapp. 726 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 31; Pertanto risulta al mq. €.3.064,52.

##### **COMPARAZIONE B:**

Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 04/2024 al prezzo di €.125.000,00, ubicato nel comune di Cecina (LI), Via Francesco Ferrucci n.47, e identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 32 mapp. 1366 con una superficie catastale totale o commerciale di mq 31; Pertanto risulta al mq. €.2.500,00.

##### **COMPARAZIONE C:**

Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 06/2024 al prezzo di €.230.000,00, ubicato nel comune di Cecina (LI), Via Federico da Montefeltro n.4, e identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 23 mapp. 767 con una superficie catastale totale o commerciale di mq 80; Pertanto risulta al mq. €.2.875,00.

VALORE OMI: non verranno presi in considerazione in quanto non corrispondenti con la realtà del mercato immobiliare odierno, visto lo stato ottimo del fondo

commerciale.

Dal punto di vista commerciale l'immobile in oggetto, allo stato dei fatti, è da considerarsi appetibile per il mercato immobiliare soprattutto le sue condizioni di manutenzione che come abbiamo già detto sono buone.

Pertanto, il sottoscritto valutando la media ottenuta dalle tre comparazioni degli immobili posti nel Comune di Cecina – Loc. Cecina Mare, con stato di manutenzione normale, calcolerà il valore del fondo allo stato di conservazione normale.

Successivamente dovrà procedere ad un calcolo delle pendenze condominiali, per decurtarlo dal valore ottenuto in precedenza, ottenendo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

In analogia ai prezzi di mercato per gli immobili ad uso Laboratorio/artigianale, correnti nella stessa zona o limitrofe alla data del secondo semestre 2024, viste le ultime contrattazioni per la vendita d'immobili simili nella consistenza e nello stato di manutenzione siti nella stessa zona e visti i requisiti generali di conservazione che potremmo definire ottima (Comparazione A, B, C), si ritiene equo il prezzo di €2.795,03 al mq., ottenuto dalla media dei valori. (Comparazione A, B, C).

**LOTTO 1:**

SUPERFICIE CONVENZIONALE: Mq.52,55

Mq. 52,55 x €2.795,03 = €146.878,82#

**Che arrotondato a cifra pari risulta €147.00,00#**

Le opere abusive sopra descritte, sono dovute alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla realizzazione di una tenda chiusa su tre lati

Nel caso specifico si potrà sanare il tutto con una Pratica di C.I.L.A. tardiva così come meglio descritto nel punto A di questa relazione tecnica. Per questo è stato calcolato un costo forfettario di cui per la presentazione della sanatoria delle opere eseguite senza autorizzazione, compresi gli oneri, i diritti di segreteria e i costi professionali il costo risulterà di €6.000,00.

**VALORE DI MERCATO LOTTO 1**

Detrarremo il valore delle spese di sanatoria e delle pendenze condominiali, per quanto



sopra descritto, dal valore dell'immobile ottenuto in condizioni di manutenzione normali, per ottenere il più probabile prezzo di vendita del bene.

Pertanto, avremo:

Valore fondo commerciale	€.	147.000,00 -
Costi per istruttoria sanatoria	€.	6.000,00 -
Pendenze condominiali	€.	<u>6.520,26 =</u>
	€.	<b>134.479,74</b>

#### VALORE DI MERCATO LOTTO 1:

e provvedendo ad arrotondare in cifra tonda: **€.135.000,00#**

#### C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Per le considerazioni già espresse, che evitiamo di ripetere, si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla stima in esame. Tale abbattimento percentuale è determinato dai tempi di pagamento più ampi nel caso di vendita all'asta rispetto ad una compravendita tra privati; perché dovranno essere affrontate delle spese tecnico professionali per la regolazione della Conformità Edilizia e catastale.

Per quanto sopra il tutto può essere valutato detraendo un 12,18% per il Lotto 1 del valore di mercato, per cui avremo dalla "Determinazione analitica":

DETERMINAZIONE ANALITICA PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO 1					
<b>Valore di mercato stimato:</b>	€.147.000,00				
<b>Incidenza area:</b>	30%				
<b>Calcolo saggio di capitalizzazione</b>					
	<b>V locaz.</b>			<b>Valore di mercato min e max</b>	<b>%</b>
(V.locazione Min. X 12 mesi) / valore di mercato Min.:	€/mq. 8,10	x	12	€/mq. 2.100,00	4,629%
(V.locazione Min. X 12 mesi) / valore di mercato Max.:	€/mq. 10,60	x	12	€/mq. 2.700,00	4,711%
				<b>media</b>	<b>4,620%</b>
<b>Deprezzamento</b>	<b>periodo</b>	<b>r % annuo</b>	<b>Importo detrarre</b>	<b>a</b>	<b>Nota metodologica</b>
Variazione di mercato	10 mesi	1,000%	€.1.219,42		variazione di mercato in

				funzione del periodo trascorso tra data della stima e aggiudicazione. Data la situazione del mercato attuale
Mancato Guadagno da investimento	3 mesi	4,370%	€ 1.574,68	il saggio di interesse per il calcolo del mancato guadagno è relativo al rendimento dei titoli di Stato a media / lungo termine – fascia da 8 a 12 anni da pubblicazione curata da Banca d'Italia (Rendistato – dic 2023)
Mancato reddito di locazione	6 mesi	11,476%	€ 3.360,99	ricavato dalla media sei saggi di capitalizzazione come da formula sopra riportata
Quota ammortamento di	12 mesi	1,000%	€ 1.463,31	quota di ammortamento per immobili residenziali la cui vita economica si ipotizza di cento anni, considerando un intervallo tra stima e presa in possesso di 12 mesi
Rischio per mancata garanzia		7,000%	€ 10.290,00	rischio connesso all'assenza di garanzia postuma o presenza di vizi o difetti non individuabili prima dell'acquisto che oscilla tra un minimo del 7% e un massimo del 10% in funzione dell'estensione, della qualità e dalla natura del complesso oggetto di stima
<b>TOTALE</b>			<b>€ 17.908,39</b>	
<b>Valore a base d'asta</b>			<b>€ 129.091,61</b>	
<b>ribasso</b>			<b>12,18%</b>	

e provvedendo ad arrotondare in cifra tonda:

**LOTTO 1: € 129.000,00#**

Detrarremo il valore delle spese di sanatoria e del ripristino del bene, per quanto sopra spiegato, dal valore del fondo commerciale ottenuto in condizioni di manutenzione normali, per ottenere il più probabile prezzo di vendita del bene. Pertanto, avremo:

Valore fondo commerciale	€ 129.000,00 -
Costi per istruttoria sanatoria	€ 6.000,00 -
Pendenze condominiali	€ 6.520,26 =
	<b>€ 116.749,74</b>

e provvedendo ad arrotondare in cifra tonda:

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1 € 117.000,00# per la piena proprietà.**

## CONCLUSIONI

In ottemperanza al quesito postogli, il sottoscritto riassume quanto segue:

### LOTTO UNO

Piena proprietà di un appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera singola e un piccolo locale adibito a camera, bagno e giardino di pertinenza esclusiva e di un posto auto della

01978720504@impresa.italia.it entrambi posti al piano Terra nel Comune di Cecina (LI) in Via Tevere nc.32, censiti al N.C.E.U. del Comune di Cecina (LI): appartamento e posto auto al fg.32 part.1365 sub 603 graffato al sub.612.

**Non sono presenti cause ostative alla vendita.**

**Valore di mercato: €.147.000,00# per la piena proprietà**

**Valore a base d'asta: €.117.000,00# per la piena proprietà**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto nell'espone quanto sopra ha considerato la natura dei beni sia come qualità che come zona, considerando la sua disponibilità e le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Copia della presente, come previsto dalla normativa, è stata inviata agli interessati con posta certificata (PEC). Sarà cura del sottoscritto trasmettere copia della presente alle parti interessate.

Inoltre è stato inserito nel portale "Procedure.it" il Lotto 1 nei beni comparabili, pertanto si allega la ricevuta di inserimento negli Allegati della perizia.

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

Livorno, 27.11.2024

Architetto Riccardo Consales

Allegati:

Visura storica catastale

Planimetrie catastali





Documentazione fotografica

Visura ipotecaria

Rilievi planimetrici

Planimetrie con identificazione delle opere abusive

Atti edilizi

Accertamento di locazione

Spese condominiali

Inserimento beni comparabili



Ricevuta invio alle parti in pec

