

Esecuzione Immobiliare n° 91/2024

Promossa da: BANCA MEDIOLANUM S.p.a. C.F. 02124090164 - P.IVA 10698820155
patrocinio Avv. Massimo Mannocchi con Studio in Roma, Lungotevere A. da Brescia n° 9
massimo.mannocchi@realpec.it

contro:



Atto di Intervento: AGENZIA DELLE ENTRATE – Riscossione

Viale Matteotti n° 16 – Firenze C.F. 13756881002

Procuratore pro tempore Sig. Carlo Andrea Volpi

tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziaiscossione.gov.it

- Custode : Dott. Luca Cordoni ivglivorno@astagiudiziaria.com
per conto ISVEG Via del Brennero n. 81 – Pisa - Tel 050/554790
- Tecnico stimatore: Geom. Dario Cerrai dario.cerrai@geopec.it
con Studio in 57016 Rosignano Solvay (LI), Via Marsala 2/a - Tel 0586/761535

- Data Decreto di nomina 26/07/2024
- Data trasmissione Giuramento 05/08/2024
- Data Udienza ex 569 cpc 19/12/2024 ore 10,20

PERIZIA DI STIMA

RELATIVA A BENI POSTI IN COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO (LI), Frazione VADA, STRADA PROV.LE 13 (meglio detta STRADONE DELLA TORRE) n° 16.

A seguito dell'incarico ricevuto in data 26/07/2024 dalla Dott.ssa Emilia Grassi, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, il sottoscritto Geom. Cerrai Dario nato a Rosignano M.mo (LI) il 29/06/1959, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n° 733, associato in Studio Tecnico Geo3 con sede in Rosignano Solvay (LI), via Marsala n° 2/a, ha prestato il giuramento di rito e adempiuto ad altre formalità acquisendo la documentazione disponibile nel Fascicolo.

L'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Pisa, Via del Brennero n° 81, è stato nominato Custode dell'immobile pignorato e il primo sopralluogo presso il bene pignorato è avvenuto in data 23/09/2024 unitamente al Dott. Luca Cordoni, incaricato dallo stesso Istituto di cui sopra.

Considerato che nel corso del citato sopralluogo non è stato possibile visionare l'Area Urbana esterna al fabbricato principale a causa delle condizioni meteo avverse, è stato concordato ed eseguito un nuovo accesso sul posto in data 15/10/2024 nel corso del quale è stata presa visione di detta area e sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici dei manufatti in essa insistenti.

Dopo gli opportuni accertamenti, lo scrivente provvede a rimettere la presente Relazione in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice riportato nell'allegato generale della presente indicando fin da ora che trattasi di un **LOTTO UNICO**.

RELAZIONE TECNICA

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da:

- A) Appartamento di civile abitazione posto al piano terreno di un fabbricato di vecchia costruzione di più ampie dimensioni sito in Comune di Rosignano M.mo (LI), frazione Vada, Strada Prov.le 13, meglio conosciuta come Stradone della Torre n° 16, al quale si accede da detta Via tramite corte e vano scala esistente a comune con altra unità immobiliare di civile abitazione posta al piano primo.
- B) Ingresso e piccolo ripostiglio sottoscala con accesso dal vano scala a comune con altra unità immobiliare di civile abitazione posta al piano primo.
- C) Area urbana di mq. 3,00 posta in aderenza al fabbricato.

D) Area urbana di mq. 1.423,00 contigua a quella in aderenza.

ELEMENTI UTILI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI

UBICAZIONE: Comune di Rosignano M.mo, frazione Vada, Stradone della Torre n° 16.

DATI CATASTALI:

I beni sono individuati al **Foglio 108** del Comune di Rosignano M.mo nel seguente modo:

- A) **Particella 4 sub 603** l'appartamento
- B) **Particella 4 sub 607** l'ingresso e ripostiglio sottoscala
- C) **Particella 4 sub 606** l'area urbana di mq. 3,00 in aderenza al fabbricato
- D) **Particella 214 sub 601** l'area urbana di mq. 1.423,00

E' inoltre compresa la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato per la quota che spetta per Legge a detta porzione tra cui l'ingresso e la corte antistante catastalmente distinti al Foglio 108 Part. 4 sub 608 e Part. 213 sub 602 di mq. 27, beni comuni non censibili.

E' infine compresa la servitù di passo carrabile sulla strada realizzata con Denuncia Inizio Attività n° 729/2004 presentata al Comune di Rosignano M.mo il 29/07/2004, per consentire l'accesso dallo Stradone della Torre all'area urbana di cui al Foglio 108 Particella 214 sub 601.

Si rileva altresì l'utilizzo improprio da parte degli Esecutati dell'area urbana distinta al Foglio 108 Particella 213 sub 601 di mq. 73 confinante con distacco del fabbricato, Stradone della Torre, area urbana a comune distinta alla Part. 213 sub 2 e area urbana distinta alla Part. 214 sub 601, che risulta di proprietà di .

INTESTAZIONE CATASTALE:

CONFORMITA' EDILIZIA : non conforme
CONFORMITA' CATASTALE: non conforme
DISPONIBILITA' DEI BENI: a disposizione degli Esecutati
UTILIZZO DELL'IMMOBILE: appartamento di civile abitazione
CLASSE ENERGETICA: non conosciuta

Quanto richiesto dal quesito posto dal G.d.E., si può riassumere nei seguenti principali capitoli:

CAPITOLI DELLA PERIZIA

- 1) *Identificazione Catastale e Conformità.*
- 2) *Regolarità Edilizia e conformità progettuale del bene.*
- 3) *Costi sanatoria.*
- 4) *Inquadramento urbanistico e vincoli.*
- 5) *Storico ventennale dei Trasferimenti immobiliari e Trascrizioni.*
- 6) *Iscrizioni gravanti sul bene.*
- 7) *Posizione giuridica del bene.*
- 8) *Corrispondenza con il pignoramento e formazione di lotti.*
- 9) *Disciplina Fiscale del Trasferimento.*
- 10) *Descrizione del bene.*
- 11) *Caratteristiche della zona.*
- 12) *Vincoli condominiali.*
- 13) *Verifica Locazioni Agenzia Entrate.*
- 14) *Prelazione.*
- 15) *Stima del bene. Principi generali.*
- 16-A) *Determinazione del Valore di Mercato.*
- 16-B) *Determinazione del Valore Base d'Asta.*
- 17) *Conclusioni.*

1) Identificazione Catastale e Conformità.

I beni pignorati oggetto della presente Perizia, come detto, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano M.mo al Foglio 108 nel seguente modo:

- A) **Particella 4 sub 603** Cat. A/2, classe 3, vani 5 Sup. catastale mq. 93, Rendita €. 658,48, Loc. Stradone della Torre n° 16, Piano T, l'appartamento.

B) **Particella 4 sub 607** Cat. C/2 classe 2 mq. 3 Sup. catastale mq. 4, Rendita €. 7,13 Loc. Stradone della Torre n° 16, Piano T, l'ingresso e ripostiglio sottoscala

C) **Particella 4 sub 606** Cat. F1 mq. 3, Piano T, senza Rendita, Loc. Stradone della Torre n° 16, l'area urbana costituita dal marciapiede in aderenza al fabbricato

D) **Particella 214 sub 601** Cat. F1 mq. 1.423,00 senza Rendita, Loc. Stradone della Torre n° 16, l'area urbana aderente al marciapiede.

Gli immobili sono correttamente intestati a:



La **planimetria catastale** dell'appartamento agli atti dell'Agenza del Territorio Prot. 63630 del 21/07/2004 **NON RAPPRESENTA LO STATO DI FATTO** dell'immobile (Foglio 108 Part. 4 sub 603). Nel merito si rileva un piccolo spostamento della porta di ingresso del bagno, peraltro influente ai fini della variazione della rendita.

La **planimetria catastale** dell'ingresso e ripostiglio sottoscala agli atti dell'Agenza del Territorio Prot. 71040 del 21/07/2004 **RAPPRESENTA LO STATO DI FATTO** dell'immobile (Foglio 108 Part. 4 sub 607).

L'**elaborato planimetrico** Prot. 55585 del 8/5/2012 **RAPPRESENTA LO STATO DI FATTO** dell'area urbana di mq. 3 (Foglio 108 Part. 4 sub 606)

L'**elaborato planimetrico** Prot. 70915 del 7/7/2004 **RAPPRESENTA LO STATO DI FATTO** dell'area urbana di mq. 1.423,00 (Foglio 108 Part. 214 sub 601)

DIFFORMITA' CATASTALI RICONTRATE

Per correttezza si dovrà aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento, sia per la corretta rappresentazione grafica che per il suo abbinamento alle Aree urbane di pertinenza, mediante deposito presso l'Agenzia del Territorio di Livorno dei relativi atti per il cui costo si rimanda al successivo punto 3).

2) Regolarità Edilizia e conformità progettuale del bene.

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio del Comune di Rosignano M.mo e dagli elaborati visionati, è emerso che il fabbricato di cui l'appartamento e l'ingresso con il ripostiglio

sottoscala fanno parte, è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 ovvero che l'immobile, almeno in larga parte, risulta esistente fin dal 1939 in quanto è presente sulla mappa catastale di impianto del Foglio 108 e definito come "Podere dello Stradone".

L'appartamento con l'ingresso e il ripostiglio sottoscala

(Foglio 108 Part. 4 sub 603 e Part. 4 sub 607)

pignorati sono stati interessati dalle seguenti Pratiche Edilizie agli atti del Comune di Rosignano M.mo.

1) **Concessione Edilizia n° 360/80** del 20/05/1981 rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED] per trasformazioni interne e cambio d'uso dell'appartamento da rurale a civile abitazione.

L'abitabilità è stata rilasciata il 31/10/1983.

2) **Concessione Edilizia in sanatoria** relativa all'istanza di Condonò n° 3731/86 relativa a modifiche interne rilasciata a [REDACTED] con Provvedimento n° 28 del 27/01/2004 senza prescrizioni. Non risulta depositata l'attestazione di agibilità.

3) **Denuncia Inizio Attività n° 344/2004** del 08/04/2004 Prot. 8242 intestata a [REDACTED] a firma Geom. [REDACTED] che interessa principalmente le altre unità immobiliari del fabbricato sia per le modifiche interne ed esterne che per la loro deruralizzazione da rurale a civile. Secondo gli elaborati presentati l'appartamento in oggetto risulta invariato rispetto allo stato di diritto.

La Comunicazione di avvenuto deposito dell'Attestazione di abitabilità è del 11/04/2006 Prot. 008958.

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE

Lo stato di diritto rappresentato nella Denuncia Inizio Attività n° 344/2004 del 08/04/2004 Prot. 8242 in realtà differisce sia dalla Concessione Edilizia n° 360/80 del 20/05/1981 che dalla Concessione Edilizia in sanatoria relativa all'istanza di Condonò n° 3731/86.

La difformità riguarda la scala comune esterna di accesso al vano scala e la diminuzione dell'altezza dell'appartamento da mt. 3,10 indicata sugli elaborati grafici a mt. 2,90 rilevati attuali, probabilmente dovuta a un rialzamento del pavimento per la realizzazione del sottostante vespaio ventilato.

Tali difformità sono sanabili e di lieve entità.

pignorata di mq. 1.423,00 è stata invece interessata dalle seguenti Pratiche Edilizie agli atti del Comune di Rosignano M.mo.

4) **Denuncia Inizio Attività n° 792/2004** del 8/9/2004 Prot. 20396 intestata [REDACTED] a firma Geom. Savio Ariela con successiva Variante in corso d'opera, per l'apertura di un passo carrabile e realizzazione di viabilità interna per l'accesso alle corti degli appartamenti del fabbricato, recinzioni, ecc.

Dichiarazione di ultimazione lavori del 13/02/2006.

5) **Pratica Edilizia n° 368/2024** intestata a [REDACTED] **relativa a opere abusive** realizzate nell'area urbana di sua proprietà distinta al Foglio 108 Particella 214 sub 601.

Detta pratica riguarda la costruzione abusiva di un **nuovo fabbricato in muratura**, ad un piano, con sagoma ad "L" con copertura in parte a capanna e in parte a falda unica, orditura in legno con sovrastanti tavelloni e tegole in laterizio. La superficie utile interna è di mq. 48,63 con altezze differenziate e distribuita fra cucina, disimpegno, due vani e bagno, mentre la superficie lorda è di mq. 60,86 circa.

Il manufatto veniva rilevato dalla Polizia Municipale a seguito di un primo sopralluogo del 27/02/2024, cui seguiva l'Ordinanza di Demolizione n° 231 del 13/03/2024 che intimava la demolizione dell'opera abusiva provvedendo al ripristino dello stato dei luoghi.

Contestualmente al sopralluogo per il fabbricato veniva disposto sequestro preventivo ex art 321 c.p.p. dal magistrato di turno.

Inoltre, a seguito di un ulteriore sopralluogo effettuato in data 27/6/2024 sempre dalla Polizia Municipale, venivano rilevati ulteriori manufatti realizzati abusivamente e precisamente:

- **manufatto A** con struttura in legno, costituito da copertura ad una falda inclinata in finte tegole plastificate, mitigata su tre lati da vegetazione rampicante, dimensioni 4,18x3,80 x Hmedia 2,00 mt.
- **ripostiglio B** adiacente in legno, dimensioni 1,45x3,80 x Hmedia 1,95 mt.
- **tettoia C** fatta a "L" in aderenza lato Sud 1,30/1,00x2,45/1,35 x Hmax 1,90 mt. Hmin 1,85 mt.
- **manufatto D** in lamiera e legno avente copertura ad unica falda inclinata, suddiviso in



due parti, una destinata a garage e una a ricovero attrezzi, di dimensioni esterne totali 7,08x4,50 x H media 2,14 mt.

- **manufatto E** adibito a pollaio avente dimensioni 1,33x1,33 x H 1,83 mt. con circostante rete su struttura in legno di dimensioni totali 3,85x2,55 mt. e tettoia lato Est di 1,33x2,00 x H 1,54 mt.
- veniva inoltre rilevata la presenza di un serbatoio per la raccolta di acqua piovana uso irrigazione.

Detti manufatti rinvenuti sulla corte, le cui dimensioni sono state verificate dal sottoscritto nel corso del sopralluogo, sono qualificabili come nuova costruzione e realizzabili mediante Permesso a Costruire, mentre per il pollaio si tratta di Attività di Edilizia Libera realizzabile mediante CILA.

Ne consegue che per i manufatti in legno e in lamiera il Comune potrà emanare ulteriore Ordinanza di demolizione e rimessa in pristino mentre per il pollaio potrà essere prevista l'applicazione di una sanzione pecuniaria.

Considerato che:

- nel corso del sopralluogo effettuato sul posto dal sottoscritto in data 15/10/2024 l'immobile in muratura di cui alla citata Ordinanza di demolizione del 13/03/2024 risultava ancora esistente, unitamente anche agli altri manufatti accertati;
- l'immobile realizzato è inquadrabile come intervento di nuova costruzione ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 65/2014, pertanto soggetto a Permesso di Costruire;
- è in contrasto con le norme vigenti per l'edificabilità all'interno del territorio rurale, non connesso alla coltivazione della terra, all'allevamento di animali e all'esercizio dell'attività agricola in genere;
- è in contrasto con le norme igienico-sanitarie e con le NTA vigenti;
- l'opera risulta priva di titolo abilitativo e pertanto abusiva;
- la costruzione dovrà essere verificata con le Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018)
- nel frattempo, nessuna Pratica edilizia o sanatoria è stata depositata dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] presso il Comune di Rosignano M.mo;
dobbiamo ritenere che l'Amministrazione Comunale, previo futuro accertamento dell'inottemperanza a quanto ordinato, ai sensi della Legge Regionale 65/2014 e s.m.i., provvederà ad acquisire di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune i beni e le

relative aree di sedime provvedendo al ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione delle opere realizzate abusivamente, con diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti del soggetto responsabile.

Tuttavia l'immobile gravato da "abusi insanabili" può essere posto in vendita in sede esecutiva nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e in tal caso l'aggiudicatario sarà tenuto a farsi carico della demolizione e del ripristino dello stato dei luoghi ma, non essendo il soggetto responsabile, non sarà passibile di sanzione pecuniaria.

La disciplina del procedimento esecutivo, tuttavia, non muta la natura abusiva dell'immobile, né modifica i presupposti di una sua eventuale sanatoria. Ne consegue che, se l'immobile non è sanabile, tale resta anche per l'acquirente in sede esecutiva.

Per quanto sopra detto, **l'area urbana NON E' CONFORME** dal punto di vista edilizio.

3) Costi sanatoria.

Le spese tecniche relative ad Onorario e rimborso spese per la regolarizzazione delle difformità dell'appartamento, si riferiscono alla elaborazione e presentazione della Pratica Edilizia a sanatoria presso il Comune di Livorno (Accertamento di Conformità in Sanatoria) e agli adempimenti catastali presso l'Agenzia del Territorio di Livorno per l'aggiornamento degli atti (Docfa a variazione).

Il costo complessivo da sostenere per la Pratica Edilizia, la Variazione catastale, diritti, sanzioni, oneri previdenziali ed IVA ammonta a **€. 3.000,00.**

Relativamente all'area urbana di mq. 1.423,00 compromessa dagli abusi realizzati, non sanati e non ancora demoliti alla data della presente stima, la sua regolarizzazione comporta la demolizione dei manufatti abusivi realizzati.

A tal fine si produce un **Computo Metrico Estimativo** dal quale si evincono detti costi di demolizione che complessivamente ammontano a **€. 8.972,95.**

4) Inquadramento urbanistico e Vincoli.

L'area su cui insistono gli immobili pignorati si trova in zona ubicata nella campagna di Vada, nell'UTOE 1 in area agricola "Ea" disciplinata dagli artt. 98 e seguenti delle N.T.A. del Piano Operativo comunale vigente, per porzione rientrante nella fascia di rispetto stradale di cui all'art. 97 delle N.T.A., inserita in ambito di pericolosità idraulica I3 –

elevata e rientrante altresì nel “paesaggio agrario della bonifica storica” ad alta fertilità A1 di cui all’art. 44 delle N.T.A.

L'immobile non è compreso in area soggetta a vincoli determinati dal D.Lgs. 42/2004 ma è in area soggetta a vincolo sismico.

Si trova inoltre in *Area di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano normata dagli art. dal 17 al 20 e art.138 delle N.T.A. del Piano Operativo e in zona vulnerabile da nitrati normata dall’art. 21 delle stesse N.T.A.*

5) Storico ventennale dei Trasferimenti Immobiliari e Trascrizioni.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, sezione Conservatoria RR.II., sui beni oggetto di Stima nel ventennio gravano le seguenti Trascrizioni:

a) Dichiarazione di Successione trascritta presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/02/1980 ai numeri 1264/903, a favore di nata a Collagna il 02/10/1920 C.F. per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 - nata a Collagna il 15/07/1948 C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 2/6 - nato a Rosignano M.mo il 03/06/1952

C.F. per il diritto di proprietà per la quota di 2/6 contro
nato a Campiglia M.ma il 19/02/1913 C.F. .

b) Dichiarazione di Successione del 10/12/1999 Rep. 96/863 trascritta presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/09/2000 ai numeri 15039/8878, a favore di - nata a Collagna il 15/07/1948 C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 - nato a Rosignano M.mo il 03/06/1952 C.F. per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 contro nata a Collagna il 02/10/1920 C.F. per la quota di 1/3

c) Atto di Compravendita rogato Notaio Francesco Paolo Tamma di Cecina del 02/12/2004 Rep. 100343/11088 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/12/2004 ai numeri 22972/12548 a favore di nato a Bibbona il 16/06/1952 C.F. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro nata a Collagna il 15/07/1948 C.F. per il

diritto di proprietà per la quota di 1/2 - nato a Rosignano M.mo il 03/06/1952

C.F. per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

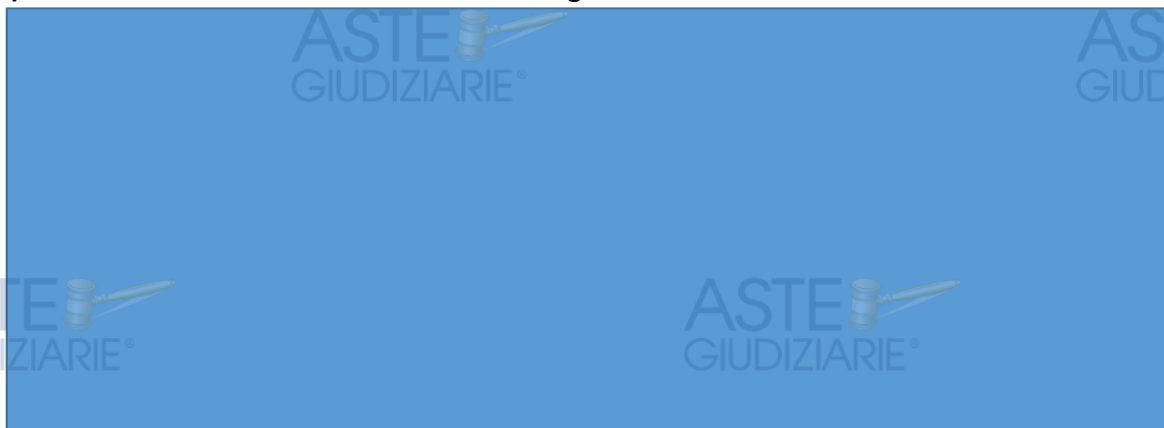
d) Atto di Compravendita rogato Notaio Francesco Paolo Tamma di Cecina del



e) Atto Giudiziario di pignoramento immobiliare del Tribunale di Livorno



f) Atto di Accettazione tacita di eredità rogato Notaio Francesco Paolo Tamma di Cecina



g) Atto di Accettazione tacita di eredità rogato Notaio Francesco Paolo Tamma di Cecina

del 02/12/2004 Rep. 100343/11088 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -

6) Iscrizioni gravanti sul bene.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio sui beni gravano le seguenti iscrizioni:

a) Iscrizione del 23/02/2006 n° 4924 del Registro generale e n° 952 del Registro

b) Iscrizione del 23/05/2007 n° 11244 del Registro generale e n° 3457 del Registro

c) Iscrizione del 02/02/2010 n° 1910 del Registro generale e n° 402 del Registro particolare, Atto Amministrativo del 27/01/2010 Rep. n° 101940/61 per ipoteca legale a favore di EQUITALIA GERIT S.p.a. C.F. 00410080584 per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 contro:

7) Posizione giuridica del bene.

I beni oggetto di pignoramento risultano essere di piena proprietà degli Esecutati in ragione dell'Atto di Compravendita rogato Notaio Francesco Paolo Tamma di Cecina il 21/02/2006.

Alla data del sopralluogo, effettuato il 23/09/2024 dal sottoscritto unitamente ad un collaboratore, l'appartamento risultava ammobiliato e occupato dai coniugi Esecutati con i loro due figli.

I beni per loro natura e consistenza non risultano divisibili e quindi si dovrà procedere alla vendita dell'intera quota.

8) Corrispondenza con il pignoramento e formazione di lotti.

Verificati i dati del pignoramento, non si rilevano discordanze.

Lo scrivente, vista la natura e la consistenza dei beni, procede con la formazione di un Lotto Unico.

9) Disciplina Fiscale del Trasferimento.

Trattandosi di beni in proprietà a persone fisiche, il trasferimento è soggetto al regime di Imposta di registro.

Essi ricadono nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

L'acquisto di un immobile all'asta non preclude la possibilità di usufruire dei benefici "prima casa" con diritto all'abbattimento dell'imposta di registro dal 9% al 2%.

Il regime di determinazione della base imponibile per le imposte di registro, ipotecarie e catastali, si può applicare anche a tutti gli atti di cessione di immobili pertinenziali, a condizione che risulti individuabile, in modo certo, il rapporto di accessorieta della pertinenza rispetto al bene principale; ne consegue che si applica anche all'ingresso-ripostiglio sottoscala.

Il Valore fiscale per il calcolo della base imponibile sarà quindi pari alla Rendita catastale moltiplicata per 126 oppure per 115,50 se acquirente "prima casa".



L'appartamento (Foglio 108 Part. 4 sub 603) è ubicato al piano terreno di un fabbricato di più ampie dimensioni; ad esso si accede tramite corte e vano scala a comune con l'appartamento del piano primo.

E' composto da soggiorno, cucinotto, due camere, disimpegno, bagno e ripostiglio; sono annessi ingresso, ripostiglio sottoscala (Foglio 108 Part. 4 sub 607) e corte esclusiva di mq. 1.426,00 di pertinenza dell'appartamento (Foglio 108 Part. 4 sub 606 e Part. 214 sub 601).

E' inoltre compresa la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato per la quota che spetta per Legge a detta porzione tra cui l'ingresso e la corte antistante catastalmente distinti al Foglio 108 Part. 4 sub 608 e Part. 213 sub 602, beni comuni non censibili.

La superficie utile interna dell'unità immobiliare è di mq. 79,21 circa mentre la superficie lorda è di mq. 96,30.

Confina con ingresso condominiale, proprietà , proprietà , Stradone della Torre, salvo se altri. Al suo interno l'appartamento si presenta normale stato di conservazione e manutenzione.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in monocottura di diversi tipi completi di battiscopa. Le pareti del wc e quella attrezzata della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Le apparecchiature igienico-sanitarie e le rubinetterie sono di tipo ordinario.

Il portone di ingresso è in legno di tipo scadente; le porte interne sono in legno tamburato.

Gli sporti e le finestre sono in legno con vetro semplice dotate di persiane in legno in normale stato di conservazione.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ma risale all'epoca della costruzione; è dotato di salvavita. L'appartamento è allacciato all'acquedotto.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gpl e radiatori in ghisa ma la caldaia non è funzionante da tempo; per l'acqua calda è stato installato un boiler nel bagno e il riscaldamento avviene con utilizzo del caminetto del soggiorno.

Nel bagno si rileva una perdita al soffitto e parete esterna probabilmente derivante da uno scarico al piano superiore.



EDIFICIO E PARTI COMUNI

L'immobile si trova in aperta campagna e dista circa 2 Km sia dal centro di Vada che dalla S.S. 206 Emilia e dista circa 2,5 Km dal mare.

Nato come fabbricato rurale e in seguito ristrutturato e deruralizzato, si trova in una zona periferica agricola pianeggiante molto tranquilla, anche se lo Stradone della Torre risulta molto trafficato specie nel periodo estivo.

Il fabbricato è di vecchia costruzione ed ha una struttura portante in muratura di pietrame e mattoni. Le facciate sono intonacate a civile ma alcune porzioni a piano terra sono state riportate a pietra "faccia vista". Esso è composto da piano terreno e primo per complessivi tre appartamenti, oltre a un locale uso deposito. La copertura dell'edificio è a capanna con manto di tegole in laterizio. Complessivamente l'immobile esternamente si presenta in buone condizioni e sembra che non necessiti di lavori di urgente manutenzione, salvo la tinteggiatura auspicabile per la protezione delle facciate.

L'accesso alla proprietà avviene dal cancello pedonale posto al civico 16 dello Stradone della Torre attraverso la corte e il vano scala condominiali a comune con l'appartamento del piano primo. Il portone condominiale, dotato di campanelli, è di alluminio e vetro, il vano scala si presenta in ottime condizioni, la scala è rivestita in marmo con corrimano in legno.

11) Caratteristiche della zona.

L'immobile è quindi ubicato a margine della frazione di Vada, cittadina turistica con una popolazione di circa 5000 abitanti che si estende dalla pineta di "Pietrabilanca" a nord, fino alla zona residenziale della "Mazzanta" a sud. E' ben fornita di attrezzature turistico - ricettive, prevalentemente collocate nella fascia costiera, quali campeggi, alberghi, ristoranti, pizzerie, etc. che completano l'ospitalità turistica insieme a numerosi residence, appartamenti privati e agriturismi nella campagna.

La cittadina in estate triplica i suoi abitanti accogliendo infatti oltre ai turisti che popolano gli alberghi e i campeggi, il popolo dei vacanzieri che hanno a Vada la propria seconda casa.

Il centro turistico balneare di Vada può vantare una lunga spiaggia, in massima parte libera, talvolta attrezzata con noleggio di ombrelloni e sdraio e di alcuni stabilimenti balneari con spiaggia privata.

Per gli appassionati della nautica, l'ampio golfo offre sicurezza in ogni periodo dell'anno, con possibilità di attracco nei pressi del porto; buona l'attrezzatura sportiva e ricreativa.

Vada è oggi una delle zone più tranquille di villeggiatura della "Costa degli Etruschi" ed è più precisamente conosciuta come "Rada del Saraceno". Il mare, caratterizzato per una vasta zona da bassi fondali (le "Secche di Vada"), è molto pescoso e pertanto ideale per gli appassionati della pesca in genere.

Da alcuni anni la cittadina ha ottenuto l'attribuzione della Bandiera Blu, importante riconoscimento che significa molto per le stazioni balneari in quanto i parametri presi in esame riguardano non solo la pulizia delle acque, ma anche la qualità dei servizi ricettivi, l'arredo urbano, il tessuto sociale e culturale, la pulizia e l'ordine della cittadina, della viabilità e dei servizi in genere, con particolare attenzione a quelli per il turista.

12) Vincoli Condominiali.

Non vi sono Vincoli di natura condominiale.

13) Verifica Locazioni Agenzia Entrate.

E' stata effettuata un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno al fine di verificare l'esistenza o meno di eventuali Contratti di locazione dei beni pignorati dalla quale risulta che gli stessi non sono interessati da alcun rapporto di locazione.

14) Prelazione.

Il bene oggetto della procedura non rientra nella casistica richiamata all'ex art. 9 del D.lgs 122/2005.

15) Stima del bene – Principi generali.

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

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che *"il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"* che in questo caso è duplice.

Ed infatti *"..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 sono diversi i rapporti intercorrenti tra i fatti, le cose e le persone implicate 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 conoscenza del bene, lo può comparare con 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, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo e devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione.

Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

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

Lo stesso concetto è espresso, seppur con parole leggermente diverse, anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nella circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adequata 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.

Tra i valori diversi dal valore di mercato figura anche la *vendita forzata* che non viene definito espressamente ma indicato come *"... termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato."*

Aggiunge inoltre che *"... il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, ... e presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato ..."*

In pratica una vendita forzata non può essere una base di valutazione ma *"... è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento."*

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari invece definisce il valore di liquidazione o di vendita forzata quale *"...somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato."*

16-A) Determinazione del Valore di Mercato.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole.

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato.

Per questo scopo i procedimenti di stima sono tre: il metodo del confronto di mercato, quello finanziario e quello dei costi. Essi 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.

Il **metodo del confronto di mercato** riconosce che i valori degli immobili sono 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** è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, ovviamente

nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi. Questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) e quando questi non sono falsati ed effettivamente corrispondenti alla realtà.

Il **metodo dei costi** infine 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 con una certa vetustà sono applicate detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dall'ubicazione, dalla dimensione o altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni limitate del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti. Infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Al solo scopo informativo e di indagine statistica, priva dell'attendibilità garantita dal confronto dei dati di mercato rilevati dagli Atti Pubblici recenti utilizzati per la stima, è stata indagata la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativa al Comune di Rosignano M.mo, zona R5 Extraurbana/PODERONE - BELLAVISTA - POGGIO GINEPRAIO - CASINA - IL PALAZZO MALANDRONE - LE PRESETTE - VILLA NARDI - PALTRATICO - POGGETTO Anno 2024 Semestre 1 che riporta un Valore di mercato riferito alla superficie di abitazioni civili in stato conservativo normale, compreso fra € 1.300,00/mq. e € 1.750,00/mq. riferito alla superficie lorda dell'immobile.

Sempre ai fini informativi e statistici per il Borsino Immobiliare la quotazione degli appartamenti in Rosignano M.mo nella zona rurale/non urbanizzata dello Stradone della Torre al limite dell'abitato di Vada in immobili di fascia media variano da € 1.092,00/mq. a € 1.704,00/mq. con un Valore medio di € 1.398,00/mq. riferito alla superficie lorda dell'immobile.

Si procede quindi al calcolo della **SUPERFICIE COMMERCIALE** dei beni secondo i principi generali che fanno riferimento al DPR. 23/03/1998 n. 138 nel seguente modo:

- Appartamento mq. $96,30 \times 100\% =$ mq. 96,30
- Ingresso/Rip. Sottoscala mq. $3,26 \times 20\% =$ mq. 0,65

- Area urbana mq. 3,00 x 10% = mq. 0,30
- Area Urbana mq. 1423,00 x 2% = mq. 28,46

Totale Sup. Commerciale mq. 125,71

La superficie commerciale, tenuto conto della superficie utile dell'appartamento, sarà invece pari a mq. 79,21 + mq. 28,46 = mq. 107,97.

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, **si ritiene che il procedimento di stima applicabile e più attendibile non possa che essere il metodo del confronto di mercato.**

Market Comparison Approach (MCA)

In questa ottica di mercato, lo scrivente ritiene di procedere ad una stima per confronto basata sul procedimento del M.C.A.

Il concetto di "justum pretium" dovrà senza dubbio tenere di conto che per gli immobili più grandi il prezzo medio risulta minore rispetto a quello di immobili più piccoli anche se l'eventuale acquisto dovesse avvenire a corpo; in generale ciò significa che il prezzo medio di mercato, a parità di caratteristiche dell'immobile, diminuisce al crescere della superficie.

Sulla base dei criteri sopra esposti, vista la zona dove è ubicato il bene oggetto di valutazione nonché la sua tipologia e destinazione, sono stato indotto ad effettuare una ricerca sull'esistenza di Contratti di Compravendita stipulati a partire da gennaio 2023 ed aventi come oggetto immobili posti nel medesimo Foglio Catastale n° 108 del Comune di Rosignano M.mo dove si trovano i beni oggetto di stima e in quelli limitrofi.

Tale ricerca ha avuto esito favorevole.

A tale scopo, sono stati individuati alcuni Atti aventi per oggetto beni simili e due Atti in particolare abbastanza recenti che si ritiene possano garantire una buona affidabilità, entrambi con l'indicazione del prezzo di acquisto e del valore ai fini fiscali, uno sul Foglio 104 e l'altro sul Foglio 107 relativi a beni posti a poca distanza dal subject.

Le caratteristiche individuate che differenziano i beni di confronto (convenzionalmente chiamati *comparabili*) con l'unità immobiliare oggetto di valutazione (convenzionalmente chiamata *subject*), sono la data di compravendita, la superficie commerciale, il numero dei servizi igienici, il livello di piano, unitamente ad altre caratteristiche da confrontare come lo stato di manutenzione ed altro.



COMPARABILE "A"

Atto di Compravendita rogato Notaio Franco Carsillo di Cecina del 13/02/2023, Rep. n° 6795, Racc. n° 4862, trascritto a Livorno il 21/02/2023 al n° 2896/2084, avente per oggetto un appartamento in Vada, Stradone Vicinale Belvedere n° 1/A, piano terreno e sottotetto, superficie utile commerciale mq. 115,00 circa oltre accessori – Cat. A/2 classe 4, Vani 4,5, Rendita €. 790,18.
Prezzo di vendita convenuto €. 175.000,00.

Detto bene è posto nelle vicinanze a quella del subject a circa 700 mt. di distanza in linea d'aria.

COMPARABILE "B"

Atto di Compravendita rogato Notaio Marco Cavallini di Rosignano M.mo del 19/10/2023 Rep. n° 146642 Racc. n° 18626, trascritto a Livorno il 16/11/2023 al n° 19665/13868, avente per oggetto un appartamento in Vada, Stradone della Torre n° 29, piano terreno e primo, superficie utile commerciale mq. 88,00 circa oltre accessori - Cat. A/2, classe 2, Vani 6, Rendita €. 588,66.
Prezzo di vendita convenuto €. 205.500,00.

Detto bene è posto nelle vicinanze a quella del subject a circa 750 mt. di distanza in linea di'aria.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati (vedi tabelle 1 – 2 e 3)

- **DATA** Il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Si ritiene che il mercato immobiliare per la tipologia di bene in oggetto e per localizzazione abbia subito un deprezzamento contenuto rispetto agli altri, quantificato nel 3,50 %.
- **SUPERFICI** Il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile individuabile nella tabella allegata con SIL (acronimo di Superficie Interna Lorda ovvero la Superficie Utile). Le SIL dei beni comparabili sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali riportando in scala le planimetrie allegate agli Atti di Compravendita.
- **SERVIZI IGIENICI** Il prezzo marginale di un servizio igienico è stato valutato in base al costo di realizzo di un bagno, deprezzato per il periodo trascorso tra la data dell'esecuzione e quella di stima (20% circa), il risultato è stato quindi pari a €. 2.000,00.
- **IMPIANTO RISCALDAMENTO** Il prezzo marginale di un impianto di riscaldamento è stato

valutato in base al costo di realizzo di un impianto tradizionale, deprezzato per il periodo trascorso tra la data dell'esecuzione e quella di stima (20% circa), il risultato è stato quindi pari a €. 3.000,00.

- STATO DI MANUTENZIONE è stato attribuito un prezzo marginale ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per le opere di ristrutturazione, per portare le condizioni del bene da uno stato normale alla perfezione. Per questo è stato assunto un costo di 200,00 €/mq.

Il risultato dell'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche che differenziano i beni comparabili con il *subject* è riportato nella Tabella 4 - Valutazione, dove per ciascun immobile preso a confronto, è indicato il prezzo corretto dello stesso, nel caso questo fosse oggi venduto ed avesse avuto le caratteristiche del bene in oggetto.

L'attendibilità della stima si evince dalla divergenza percentuale assoluta (d%) pari a 4,59% che è inferiore al 5%.

Il valore della piena ed intera proprietà del bene oggetto di stima è quindi uguale alla media ponderata dei prezzi corretti dei beni presi a confronto ovvero pari ad €. 170.870,483e in cifra tonda a **€. 171.000,00 (Euro Centosettantunomila/00)**.

Tale importo dovrà essere decurtato dei costi stimati per la sanatoria e l'aggiornamento catastale come calcolato al punto 3) e dei costi di demolizione delle opere abusive realizzate nell'area urbana pertinenziale.

Tenuto di conto di quanto sopra abbiamo pertanto il seguente Valore di Mercato:

Valore di mercato stimato	€. 171.000,00 -
Costi sanatoria	€. 3.000,00 -
Debiti condominiali (al 01/707/2024)	€. 8.972,95 =

Valore effettivo di mercato	€. 159.027,05 ≈ 159.000,00

16-B) Determinazione del Valore Base d'Asta.

Per le valutazioni già espresse:

- in riferimento al quesito formulato dal G.d.E., nel quale si ricorda di tenere in considerazione i fattori negativi conseguenti la vendita forzata sia per la brevità dei tempi di pagamento che per l'assenza di una mancata promozione commerciale;
- tenuto conto delle difficoltà del reperimento delle certificazioni di conformità degli impianti e dell'Attestato di Prestazione Energetica sicuramente mancante;

si ritiene che un abbattimento percentuale possa essere complessivamente valutato in ragione di circa il 12% del Valore effettivo di Mercato.

17) Conclusioni.

Sulla base di quanto sopra, riportando i valori ottenuti avremo:

- Valore di Mercato **€. 171.000,00**
- Valore di Mercato **€. 159.000,00** - (decurtato dei costi sanatoria e demolizioni abusi)
- Abbattimento $\approx 12\%$ €. 19.080,00 = (causa vendita forzata e caratteristiche immobile)
- Valore Base d'Asta **€. 139.920,00 e in cifra tonda €. 140.000,00**

Per le considerazioni esposte lo scrivente ritiene che il valore complessivo del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a Base d'Asta come sopra quantificato in **€. 140.000,00** (Euro Centoquarantamila/00).

Il sottoscritto specifica, infine, che per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, **non sussistono circostanze ostative all'emissione dell'ordinanza di vendita**

Il sottoscritto con la presente ritiene assolto l'incarico conferito ma rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Rosignano Solvay (LI), ottobre 2024

Il Tecnico
Geom. Cerrai Dario



Allegati:

1. Prospetto riassuntivo
2. Indice generale
3. Quesito/Incarico del GdE
4. Giuramento e accettazione dell'esperto
5. Verbale di sopralluogo del 23/09/2024
6. Verbale di sopralluogo del 15/10/2024
7. Estratto di mappa catastale
8. Visura catastale dei beni pignorati

9. Visura catastale storica appartamento
10. Planimetria catastale appartamento
11. Planimetria catastale ingresso e ripostiglio sottoscala
12. Elaborato Planimetrico Foglio 108 Particella 4
13. Elenco sub Foglio 108 Particella 4
14. Elaborato Planimetrico Foglio 108 Particella 214
15. Elenco sub Foglio 108 Particella 214
16. Elaborato Planimetrico Foglio 108 Particella 213
17. Elenco sub Foglio 108 Particella 213
18. Dichiarazione Agenzia Entrate Livorno
19. Concessione Ed. 360/1980 e Abitabilità
20. Concessione Ed. sanatoria Provv. n° 28/2004
21. Denuncia Inizio Attività n° 344/2004 con deposito Abitabilità
22. Trascrizioni
23. Iscrizioni
24. Planimetria Stato di rilievo
25. Estratto foto satellitare
26. Fotografie appartamento
27. Fotografie aree urbane e abusi edilizi
28. Computo Metrico demolizione abusi
29. Prospetto Valutazione MCA
30. Ordinanza di demolizione abusi
31. Lettera invio Perizia e allegati
32. Ricevute pec e raccomandata